

УТВЕРЖДЕН

Общим собранием членов


ТСЖ «Мурино-2»

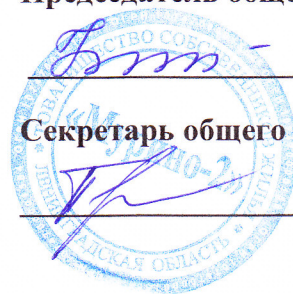
Протокол б/н от «02» апреля 2012г.

Председатель общего собрания


_____/Шкарина Г.Н./

Секретарь общего собрания:


_____/Павлов М.А./



УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «МУРИНО-2»

(в новой редакции)

Российская Федерация, Ленинградская область,

Всеволожский район, пос.Мурино.

2012.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Товарищество собственников жилья «Мурино-2», именуемое в дальнейшем «Товарищество», организовано в пос. Мурино Ленинградской области, Всеволожского района на основании решения общего собрания членов ТСЖ (Протокол общего собрания будущих собственников помещений в жилом доме от 05 марта 2007 г.)
- 1.2. Товарищество собственников жилья «Мурино-2» было зарегистрировано в Управлении Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области. Запись о государственной регистрации товарищества собственников жилья «Мурино-2» внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 08 мая 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1074700001584.
- 1.3. Запись о регистрации Устава (первая редакция) в книге регистрации за №471409004 от 14 мая 2007 года.
- 1.4. Запись о регистрации Устава (предшествующая редакция) в книге регистрации Инспекции ФНС России по Всеволожскому району Ленинградской области ГРН 2104703022642 от 13 мая 2010 г.
- 1.5. Настоящая редакция устава принята на общем собрании членов товарищества (протокол б/н от 02 апреля 2012 г.
- 1.6. Полное официальное наименование на русском языке: Товарищество собственников жилья «Мурино-2».
- 1.7. Краткое наименование на русском языке: ТСЖ «Мурино-2».
- 1.8. Местонахождение (юридический адрес) ТСЖ «Мурино-2»: Российская Федерация, 188662, Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, улица Оборонная, дом 2, корпус 3.

2. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА

- 2.1. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме. Товарищество создано и действует в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексами Российской Федерации, а в части жилищных правоотношений – также законодательными актами субъектов Российской Федерации и уставом товарищества. Товарищество создано для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, для владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.
- 2.2. Товарищество, как некоммерческая организация, не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую (хозяйственную) деятельность, предусмотренную законодательством лишь для достижения уставных целей, ради которых оно создано. Доходы, получаемые товариществом от предпринимательской деятельности, используются по решению общего собрания его членов на цели, предусмотренные уставом, не подлежат распределению между членами товарищества.
- 2.3. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, штампы и бланки со своим наименованием, а также расчетный счет и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица и средства визуальной идентификации.
- 2.4. Имущество товарищества состоит из движимого имущества и недвижимого имущества, расположенного внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенного на средства, состоящие из взносов, обязательных платежей членов товарищества и (или) полученные в результате его хозяйственной деятельности.
- 2.5. Товарищество может обладать обособленным имуществом, которое учитывается на его самостоятельном балансе, и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему уставу, а также приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.
- 2.6. Товарищество отвечает всем своим имуществом по своим обязательствам и не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе по оплате членами товарищества обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные услуги. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.
- 2.7. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.
- 2.8. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с обслуживающими организациями, поставщиками коммунальных и прочих услуг, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления.
- 2.9. Все члены товарищества имеют право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме и долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая пропорциональна размеру общей площади жилого/нежилого помещения собственника.
- 2.10. Все члены товарищества участвуют своими средствами во владении, пользовании, в совместном управлении комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечении содержания этого комплекса, и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в этом доме.

3. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Цели деятельности товарищества:

- а) совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эффективной эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме, расположенном на земельном участке по адресу: 188 662, Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул. Оборонная, д.2, корп.3, а также элементы инфраструктуры;
- б) защита охраняемых законом гражданских прав и интересов членов товарищества (по правоотношениям, вытекающим из членства в товариществе);
- в) реализация собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством и данным уставом пределах распоряжению общим имуществом;
- г) сохранение и приращение недвижимости в жилом доме;
- д) оформление прав на объекты недвижимости;
- е) организация крытых и открытых охраняемых стоянок для автотранспорта собственников помещений;
- ж) обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного содержания общего имущества в многоквартирном доме, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество); состав общего имущества определяется общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и законодательством РФ;
- з) обеспечение возможности пользования в полном объеме коммунальными услугами всем жителям многоквартирного дома;
- и) обеспечение выполнения всеми собственниками, членами их семей, а также нанимателями и арендаторами обязанности по содержанию и ремонту общего имущества, а также соблюдение Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией (далее – Правила);
- к) обеспечение выполнения между членами товарищества обязанностей по уплате добровольных целевых и /или паевых взносов на создание нового имущества для повышения уровня комфортного проживания;
- л) проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- м) участие в качестве члена (учредителя) в Ассоциациях, Союзах и иных организациях, объединяющих собственников жилья в многоквартирных домах.

3.2. Предметом деятельности товарищества для достижения целей, ради которых оно создано, являются:

- а) управление, эксплуатация и ремонт многоквартирного дома;
- б) владение и самостоятельное распоряжение средствами товарищества;
- в) пользование предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации;
- г) заключение от имени собственников помещений, в их интересах и за их счет договоров на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, иных договоров, обеспечивающих управление многоквартирным домом, а также договоров на обеспечение в полном объеме жителей коммунальными услугами: питьевой и горячей водой и их водоотведением, теплом и электроэнергией;
- д) контроль за качественным исполнением заключенных договоров и осуществление полного и своевременного расчета по ним;
- е) в целях учета потребленных коммунальных услуг использование коллективных (общедомовых), индивидуальных, (квартирных), комнатных приборов учета, соответствующих требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедших поверку; обеспечение проведения поверок коллективных (общедомовых) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на приборы;
- ж) заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями деятельности товарищества;
- з) исполнение обязательств, принятых по договорам, заключенным с собственниками помещений;
- и) составление сметы доходов и расходов на год, в том числе определение необходимых расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затрат на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальных взносов и отчислений в резервный фонд, а также расходы на другие уставные цели;
- к) определение на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеров платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- л) ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом;
- м) ведение реестра собственников помещений и реестра членов товарищества;

- н) введение в штатное расписание товарищества профессии рабочих и должности специалистов, привлекаемых на основе трудовых и гражданско-правовых договоров, для выполнения работ, предусмотренных уставом товарищества;
 - о) обеспечение исполнения собственниками, членами их семей, а также нанимателями и арендаторами своих обязанностей по возмещению соответствующих издержек по управлению и эксплуатации (содержанию в надлежащем техническом, противопожарном, экологическом и санитарно-гигиеническом состоянии общего имущества многоквартирного дома) соразмерно их доле в праве общей собственности на общее имущество, путем внесения обязательных платежей (членских взносов) членами товарищества и целевых поступлений от остальных собственников помещений, не являющихся членами товарищества, в виде платы за содержание и ремонт общего имущества;
 - п) взыскание убытков, причиненных товариществу, в том числе его членами;
 - р) распределение между членами товарищества обязанностей по уплате целевых взносов на повышение уровня комфортного проживания;
 - с) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью повышения уровня комфортности проживания и модернизации общего имущества. Соответствующие решения принимаются общим собранием собственников помещений;
 - т) осуществление хозяйственной деятельности в целях получения дополнительных средств для содержания многоквартирного дома;
 - у) занятие обменом, сдачей в аренду(внаем) недвижимого имущества, входящего в состав комплекса недвижимого имущества в многоквартирном жилом доме и находящегося в собственности товарищества;
 - ф) заключение сделок и совершение иных, отвечающих целям и задачам товарищества действий, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме;
 - х) представление общих интересов членов товарищества в органах государственной власти, органах местного самоуправления, в судах, арбитражных судах, в союзах и ассоциациях, во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
 - ц) осуществление лицензируемых видов деятельности, которыми товарищество вправе заниматься после получения соответствующей лицензии;
- осуществление иных видов деятельности, которые не противоречат действующему законодательству.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

4.1. Товарищество имеет право:

- а) заключать в соответствии с законодательством договора управления многоквартирным домом и иные договора, обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе договора на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- б) совершать в интересах членов товарищества и лиц, не являющихся членами товарищества, сделки, отвечающие целям и задачам товарищества, в том числе, заключать договоры с физическими и юридическими лицами на оказание услуг по обслуживанию, управлению и ремонту общего имущества многоквартирного дома, договоры об оказании коммунальных и прочих услуг и контролировать их выполнение;
- в) организовывать и проводить общие собрания членов товарищества и общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- г) формировать бюджет товарищества (смету доходов и расходов) на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также на другие цели, установленные законодательством, уставом товарищества и/или утвержденные общим собранием членов товарищества;
- д) устанавливать на основе принятого годового бюджета (сметы доходов и расходов на год) товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- е) определять порядок внесения членских взносов и иных взносов, а также обязательных платежей;
- ж) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- з) осуществлять регулярную проверку (сезонные осмотры) технического состояния общего имущества;
- и) самостоятельно осуществлять содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, вводя в штатное расписание товарищества профессии рабочих и должности специалистов, привлекаемых на основе трудовых и гражданско-правовых договоров;
- к) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы, а также предоставляющим товариществу услуги;
- л) владеть и самостоятельно распоряжаться средствами товарищества: передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу. Обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды товарищества, если они изношены или морально устарели;

- м) оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, на возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям;
 - н) принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;
 - о) устанавливать, поддерживать и/или модернизировать системы электроснабжения, автоматической противопожарной защиты, видеонаблюдения и охранной сигнализации на места общего пользования;
 - п) страховать имущество и объекты общей собственности, переданные товариществу в управление;
 - р) выбирать (в том числе и на конкурсной основе) управляющую и/или обслуживающую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества;
 - с) обжаловать в судебном порядке акты государственных органов, акты органов местного самоуправления, действия их должностных лиц, нарушающих права товарищества;
 - т) товарищество вправе информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений собственниками, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;
 - у) совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества, необходимые для достижения целей, предусмотренных настоящим уставом.
- 4.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество вправе:
- а) предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества членам товарищества, третьим лицам;
 - б) в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него часть общего имущества в многоквартирном доме;
 - в) получать в пользование, либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
 - г) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
 - д) в случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищества собственников жилья, в судебном порядке вправе требовать принудительного полного возмещения обязательных платежей и взносов, начислять неустойку на сумму задолженности собственника помещения; направлять полученные средства на расчетный счет товарищества;
 - е) товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов;
 - ж) потребовать с членов товарищества и лиц, не являющихся членами товарищества, которые несвоевременно и/или не полностью внесли плату за жилое помещение и коммунальные услуги, прочие услуги, оказываемые собственникам помещений (должникам), уплатить пени товариществу, в размере установленной законодательством ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящей части размера пени не допускается, кроме случая его изменения в законодательных актах РФ;
 - з) потребовать с членов товарищества и лиц, не являющихся членами товарищества, полного возмещения убытков товарищества, возникших вследствие несвоевременной и/или неполной оплаты услуг организациям, предоставившим товариществу коммунальные услуги и иным организациям, имеющим хозяйственные договоры с товариществом по содержанию дома. Размер возмещения рассчитывается пропорционально доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и соразмерно сумме его долга.
- 4.3. Товарищество обязано:
- а) обеспечивать выполнение положений федеральных законов, иных нормативных актов, а также устава товарищества;
 - б) обеспечивать выполнение собственниками помещений требований действующего законодательства, а членами товарищества также и требований настоящего устава;
 - в) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным Кодексом Российской Федерации, т.е. обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан;

- г) выступать заказчиком и заключать договоры на работы и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту инженерных систем (в т.ч. систем АППЗ, видеонаблюдения, охранной сигнализации) и строительных конструкций жилого дома; заключать договоры на работы по благоустройству территории, обеспечению собственников коммунальными и прочими услугами и контролировать их выполнение. При этом товарищество не заключает с членами товарищества никаких посреднических договоров, в том числе договоров поручения, агентских договоров, договоров комиссии;
- д) выполнять взятые на себя договорные обязательства в пределах, установленных действующим законодательством и настоящим уставом;
- е) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме, проводить мероприятия по его благоустройству;
- ж) заключать с собственниками помещений, членами товарищества, в многоквартирном доме договоры о содержании, управлении и ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- з) заключать договоры о содержании, управлении и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющимися членами товарищества;
- и) осуществлять приёмку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг, устанавливать и фиксировать (составлять акты) факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;
- к) устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений;
- л) осуществлять контроль за использованием членами товарищества и лицами, не являющимися членами товарищества, принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме;
- м) получать доходы от хозяйственной деятельности для покрытия части расходов по управлению, эксплуатации, ремонту и реконструкции общего имущества в многоквартирном доме;
- н) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределением между ними издержек по содержанию и ремонту общего имущества;
- о) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений их обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме пропорционально их долям в праве общей собственности на общее имущество; обязанностей по оплате коммунальных и иных услуг;
- п) пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения общим имуществом собственниками помещений;
- р) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе с третьими лицами;
- с) обеспечивать надлежащее ведение и хранение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, а также учредительной и подтверждающей права товарищества на принадлежащее ему имущество документации;
- т) вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в строгом соответствии Жилищному Кодексу РФ;
- у) осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;
- ф) обеспечивать хранение протоколов общих собраний товарищества, протоколов ревизионной комиссии, актов государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- х) хранить документы, по месту нахождения своего исполнительного органа;
- ц) обеспечивать свободный доступ к информации о своей деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирным домом, утвержденным правительством Российской Федерации;
- ч) осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников помещений на действия (бездействия) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;
- ш) выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий;
- э) исполнять поручения членов товарищества в рамках уставной деятельности;
- ю) поддерживать баланс прав и законных интересов членов товарищества;
- я) исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством и настоящим уставом.

5. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Средства товарищества, обеспечивающие ведение им уставной деятельности состоят из:

- а) обязательных платежей в виде членских взносов членов товарищества на управление многоквартирным домом, его содержания, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и оплату коммунальных услуг. Обязательными платежами также являются целевые платежи на существенное улучшение уровня комфортного проживания выше проектного, за которые проголосовали на общем собрании 2/3 всех членов товарищества;

- б) целевых поступлений собственников помещений, не являющихся членами товарищества, в виде их обязательных платежей на управление домом, его содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и оплату коммунальных услуг;
 - в) иных взносов всех собственников помещений, направленных на финансирование срочных ремонтных работ, ликвидацию аварий, а также работ, обеспечивающих безопасность проживания и его комфортность;
 - г) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей товарищества, ради которых оно создано;
 - д) дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций, предусмотренных действующим законодательством;
 - е) безвозмездных или благотворительных взносов, пожертвований членов товарищества и лиц, не являющихся членами товарищества, или третьих лиц;
 - ж) банковских кредитов;
 - з) прочих поступлений, не запрещенных действующим законодательством, в т.ч. от хозяйственной деятельности товарищества.
- 5.2. Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества и в пределах, предусмотренных настоящим уставом.
- 5.3. На основании решения общего собрания членов товарищества в нем могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом. Порядок образования и расходования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.
- 5.4. По решению общего собрания товарищество может часть свободных денежных средств помещать в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги, на срочные вклады.
- 5.5. Товарищество в обязательном порядке создает резервный фонд. Резервный фонд создается за счет целевых платежей всех собственников помещений, а также за счет части доходов от хозяйственной деятельности товарищества. Резервный фонд предназначен для покрытия убытков товарищества, а также для благоустройства, улучшения и приращения общего имущества и не может быть использован для иных целей. Размер резервного фонда, порядок отчислений в него, порядок использования средств резервного фонда определяются в «Положении о резервном фонде», утверждаемом общим собранием членов товарищества.
- 5.6. Вопрос о расходовании средств из резервного фонда решается правлением товарищества. Если после достижения необходимого размера резервный фонд будет израсходован (полностью или частично), отчисления в него возобновляются вплоть до полного восстановления.
- 5.7. Обязательные платежи членов товарищества и лиц, не являющихся членами товарищества, учитываются на расчетном счете товарищества. Указанные денежные средства используются исключительно для:
- а) оплаты коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений (электроэнергия, тепловая энергия, водоснабжение, водоотведение и др.);
- 5.8. Содержания общего имущества в многоквартирном доме. К затратам, связанным с содержанием общего имущества относятся:
- а) оплата труда обслуживающего персонала товарищества (управляющего, бухгалтера, аудитора, охраны, диспетчеров, дворников и уборщиков помещений и других лиц, которые могут потребоваться для надлежащего содержания общего имущества);
 - б) выплата вознаграждения председателю и членам правления, членам ревизионной комиссии (по решению общего собрания членов товарищества);
 - в) расходы по содержанию общего имущества (включая расходы по содержанию электрических и инженерных сетей многоквартирного дома);
 - г) расходы по ремонту общего имущества;
 - д) ликвидация последствий аварийных ситуаций.
- 5.9. Денежные средства, сформированные из обязательных платежей членов товарищества и иных собственников помещений, не могут быть использованы для иных целей, на них не может быть обращено взыскание по иным обязательствам товарищества.
- 5.10. Распоряжение движимым и недвижимым имуществом товарищества осуществляется только в порядке, установленном общим собранием членов товарищества.

6. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

- 6.1. Объектами собственности членов товарищества являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах), нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности (общее имущество).
- 6.2. Установление границ жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности членов товарищества, осуществляется следующим образом:

- а) каждое жилое и нежилое помещение в соответствии с поэтажным планом технического паспорта состоит из площади и элементов благоустройства, ограниченных стенами и потолком данного жилого и нежилого помещения, при условии, что материал стен, пола и потолка, за исключением отделочного материала, является объектом общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
 - б) двери и окна жилых и нежилых помещений, выходящие на объекты общего пользования собственников помещений, являются частью жилых и нежилых помещений;
 - в) границы общей и частной собственности в инженерных системах жилого дома разграничиваются по системам следующим образом (граница относится к частной собственности):
 - г) система водоснабжения, расположенная в помещении, - соединение и трубопровод от запорного устройства (вентиля), расположенного на стояке;
 - д) система водоотведения – соединение и фановая труба от стояка;
 - е) система электроснабжения – кабель от выходного автомата в этажном электрощите;
 - ж) переговорно-замковая система (ПЗУ) – кабель от разъёма в этажном электрощите;
 - з) телевизионная антенна – кабель от разъёма в этажном электрощите;
 - и) телефонная сеть – кабель от разъёма в этажном электрощите.
 - к) охранная сигнализация в жилом/нежилом помещении – входит полностью в частную собственность;
 - л) элементы благоустройства, находящиеся в границах жилого и нежилого помещения и используемые исключительно собственниками данного помещения, являются частью жилого и нежилого помещения.
- 6.3. Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены действующим законодательством.
- 6.4. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) во временное пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным Кодексом Российской Федерации.
- 6.5. Использование членом товарищества принадлежащего ему помещения не должно нарушать права и законные интересы других собственников, нанимателей, арендаторов.
- 6.6. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.
- 6.7. Собственник помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
- 6.8. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:
- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы (технические подвалы), в которых имеются инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование; предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также система видеонаблюдения (доступа) жилого дома, проектная вентиляционная система, включая входное отверстие вентиляционного канала в помещение, проектная пожарная система и пожарная сигнализация (АППЗ, пожарный водовод); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства о градостроительной деятельности.
- 6.9. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных законом пределах распоряжаются общим имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

- 6.10. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме путем реконструкции возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме.
- 6.11. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.
- 6.12. Во временное владение и пользование могут передаваться подвал, крыша, фасад здания, чердак и иные технические помещения, коридоры, межквартирные лестничные клетки, придомовые земельные участки, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома. Их передача в пользование не должна ущемлять права и законные интересы собственников помещений.
- 6.13. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня вступления в действие Жилищного Кодекса РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.
- 6.14. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме члена товарищества - собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения.
- 6.15. Доля участия члена товарищества фиксируется в реестре членов товарищества.
- 6.16. Доля участия может изменяться только при изменении площади частной собственности члена товарищества в многоквартирном доме.
- 6.17. Недвижимое имущество, приобретенное, созданное или приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом и уставом (в том числе на правах аренды), является имуществом, находящимся в общей долевой собственности (аренде) членов товарищества, если на общем собрании членов товарищества не принято решение о приобретении, создании этого имущества как собственности (аренды) товарищества как юридического лица.
- 6.18. Открытая парковка, размещенная на придомовой территории, является общедолевой собственностью членов товарищества. Парковочные места открытой парковки предоставляются по решению общего собрания членов товарищества в пользование (аренду) при условии внесения им паевого взноса. Парковки для автотранспорта на земельном участке, принадлежащем товариществу, создаются и функционируют на основании «Положения о парковке», утвержденного общим собранием собственников в многоквартирном доме.
- 6.19. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.
- 6.20. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное имущество предшествующего собственника.
- 6.21. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:
- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
 - отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.
- 6.21. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

7. УЧАСТИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА В ФИНАНСИРОВАНИИ РАСХОДОВ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

- 7.1. Собственники помещений в многоквартирном доме – члены товарищества и лица, не являющиеся членами товарищества, - несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.
- 7.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей собственника в праве собственности на общее имущество в таком доме, которая пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего собственнику помещения – члену товарищества и/или лицу, не являющемуся членом товарищества.
- 7.3. Неиспользование собственником помещения в многоквартирном доме - членом товарищества и/или лицом, не являющимся членом товарищества, принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника помещений полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

- 7.4. Ремонт и содержание объектов общего имущества, переданных в пользование отдельных членов товарищества или третьим лицам, должны осуществляться за их счет, если иное не установлено договором.
- 7.5. Члены товарищества и лица, не являющиеся членами товарищества, оплачивают водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, содержание общего имущества, и иные предоставленные им коммунальные и жилищно-коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих услуг нанимателями и арендаторами.
- 7.6. Основанием для определения размера платежа за коммунальные услуги являются:
- а) по холодному и горячему водоснабжению и канализации – показания счетчиков, установленных в помещениях собственников по тарифам, утвержденным Правительством Ленинградской области. В случае отсутствия счетчиков в помещении начисления производятся в соответствии с законодательством РФ (Постановление Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 г. № 354);
 - б) по отоплению – величина фактически отапливаемой площади помещения собственника и показания общедомовых узлов учета тепловой энергии;
 - в) по электроэнергии – показания счетчиков электроэнергии, установленных в помещениях собственников, по тарифам, утвержденным Правительством Ленинградской области.
- 7.7. Изменения тарифов Правительством Ленинградской области на коммунальные услуги подлежат введению в доме после их опубликования в СМИ, без дополнительного утверждения на общем собрании членов товарищества.
- 7.8. Члены товарищества и лица, не являющиеся членами товарищества, оплачивают налог на недвижимое имущество, а при использовании собственных помещений для извлечения прибыли – и другие налоги, установленные законодательством.
- 7.9. Товарищество обеспечивает сбор платежей со своих членов и лиц, не являющихся членами товарищества, для своевременной оплаты содержания, технического обслуживания и ремонта общего имущества и коммунальных услуг.
- 7.10. Начисления и сборы с членов товарищества и лиц, не являющихся членами товарищества, на любые дополнительные расходы устанавливаются общим собранием членов товарищества и являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 7.11. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета товарищества определяет обязанности всех членов товарищества и лиц, не являющихся членами товарищества, в отношении регулярных платежей, взносов, сборов, специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.
- 7.12. Основным финансовым документом товарищества является бюджет товарищества (смета доходов и расходов). Бюджет товарищества подготавливается бухгалтером товарищества на основании хозяйственно-финансового плана и штатного расписания на планируемый год, разработанных и одобренных правлением товарищества. Смета доходов и расходов на планируемый год, штатное расписание, план работ утверждаются на общем собрании членов товарищества.
- 7.13. Общее собрание членов товарищества вправе ввести, уменьшить, увеличить или изъять из квитанций об оплате статьи, не связанные с оплатой коммунальных услуг (электроэнергия, отопление, водоснабжение и водоотведение).
- 7.14. Изменение обязательных разделов и статей бюджета возможно по решению правления товарищества с дальнейшим утверждением общим собранием членов товарищества на очередном общем собрании.
- 7.15. Финансовый отчет должен содержать фактическое исполнение доходной и расходной частей бюджета за отчетный период, в целом, и по соответствующим разделам и статьям бюджета, в отдельности.
- 7.16. Финансовый отчет утверждается общим собранием членов товарищества.

8. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

- 8.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей товарищества в соответствии с действующим законодательством и настоящим уставом.
- 8.1. Для достижения своих целей товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности: управление жилым многоквартирным домом, эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества, предоставление жилищных и коммунальных услуг, услуг по охране территории, имущества товарищества, услуг по парковке а/м членов товарищества, услуг по хранению личного имущества членов товарищества, услуг на предоставление в аренду части общего имущества, услуг на строительство и/или приобретение недвижимого и/или иного общего имущества, иные виды хозяйственной деятельности, не запрещенные законодательством.
- 8.2. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты общих расходов или по решению общего собрания членов товарищества направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, соответствующие задачам товарищества, указанным в уставе, а также на иные цели, предусмотренные действующим законодательством, настоящим уставом и решением общего собрания членов товарищества.
- 8.3. Деятельность, ведение которой требует лицензирования, может осуществляться товариществом после получения соответствующей лицензии.

9. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.

ПОРЯДОК ПРИЕМА, ВЫХОДА И ИСКЛЮЧЕНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

- 9.1. Членство в товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество. Дата подачи заявления считается датой вступления в товарищество.
- 9.2. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещение. Для вступления в товарищество необходимо представить копию документа, подтверждающего право собственности на помещение.
- 9.3. Членство в товариществе и выход из него является добровольным.
- 9.4. Прием в члены товарищества осуществляется правлением на основании заявления, а для юридического лица – на основании решения его компетентного органа. Заявление подается на имя председателя правления, который представляет его правлению.
- 9.5. Заявление лица о вступлении в члены товарищества должно быть зарегистрировано, рассмотрено и утверждено правлением на первом заседании правления после подачи заявления.
- 9.6. Товарищество обязано предоставить кандидату в члены товарищества по его требованию для ознакомления устав; действующий бюджет (смету доходов и расходов) товарищества; утвержденный отчет за прошедший период; решения общих собраний членов товарищества о порядке внесения и размерах обязательных платежей; сведения о планируемых капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение предстоящего года и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.
- 9.7. Правление товарищества в день подачи заявления вносит соответствующую запись в реестр членов товарищества и книгу учета членов товарищества.
- 9.8. Реестр членов товарищества собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 9.9. Член товарищества собственников жилья обязан представить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные частью 4 ст.143 Жилищного Кодекса Российской Федерации, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.
- 9.10. В случае, если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей (совместной) собственности, они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в товариществе.
- 9.11. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, совершение действий от имени несовершеннолетних членов товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.
- 9.12. Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения действия права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.
- 9.13. При реорганизации юридического лица-члена товарищества либо смерти гражданина-члена товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору входят в состав членов товарищества только при личном волеизъявлении после регистрации права собственности на соответствующее помещение. Правление товарищества в тот же день вносит соответствующую запись в реестр членов товарищества.
- 9.14. Член товарищества вправе в любое время выйти из товарищества независимо от согласия других его членов. Выход из состава товарищества осуществляется путем подачи письменного заявления на имя председателя правления товарищества. На первом же заседании правление обязано утвердить решение о выведении из состава членов товарищества заявителя.
- 9.15. При выходе члена товарищества из товарищества обязательные платежи и иные взносы, внесенные членом, возврату не подлежат.
- 9.16. Выход члена товарищества из товарищества не освобождает его от выполнения обязательств перед товариществом по содержанию и ремонту помещений, находящихся в его собственности, общего имущества, внесению обязательных платежей, установленных общим собранием, а также любых иных обязанностей, возникших до подачи заявления о выходе.
- 9.17. Решение об исключении из товарищества принимается общим собранием членов товарищества в случаях:
 - а) несоблюдения устава товарищества;
 - б) несоблюдения решений общего собрания членов товарищества;
 - в) действий (бездействий), наносящих ущерб товариществу, членам товарищества и собственникам помещений жилого дома;
 - г) неуплаты по неуважительным причинам в установленные сроки обязательных платежей;
 - д) систематического невыполнения или ненадлежащего выполнения своих обязанностей, либо препятствования своими действиями достижению целей товарищества.

- 9.18. Решение об исключении доводится до сведения исключенного члена товарищества не позднее 7 календарных дней со дня его принятия.
- 9.19. При исключении члена товарищества платежи и взносы, внесенные членом товарищества, возврату не подлежат.
- 9.20. Исключение из членов товарищества не освобождает бывшего члена товарищества от выполнения обязанностей перед товариществом по содержанию и ремонту помещений, находящихся в его собственности, общего имущества, внесению обязательных платежей, установленных общим собранием, а также любых иных обязанностей, возникших до исключения.
- 9.21. Собственник, исключенный из членов товарищества, может быть вновь принят в члены товарищества на общих основаниях, но не ранее, чем через один год со дня принятия решения об исключении его из членов товарищества.
- 9.22. Членство в товариществе собственников жилья, созданном собственниками в многоквартирном доме, прекращается у всех являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, в товариществе которого после прекращения этого членства члены товарищества, являющиеся собственниками помещений в многоквартирном доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. После прекращения членства в товариществе собственников помещений в данном доме обязаны выбрать и реализовать один из указанных в статье 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации способов управления многоквартирным домом.

10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

10.1. Член товарищества имеет право:

- а) участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления товарищества;
 - б) предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;
 - в) вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
 - г) в установленном настоящим уставом порядке вносить вопросы в повестку дня общего собрания членов товарищества;
 - д) присутствовать на открытых заседаниях правления;
 - е) получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и объеме, которые установлены Жилищным Кодексом Российской Федерации и уставом товарищества;
 - ж) обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества;
 - з) самостоятельно, без согласования с другими членами товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями (сдавать внаём или в аренду) в установленном законом порядке и при условии соблюдения Правил проживания в многоквартирном доме;
 - и) использовать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения этим имуществом;
 - к) возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные им в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу. Возмещение таких расходов производится по решению общего собрания товарищества при условии документального подтверждения расходов и наличия причинно-следственной связи между возникшими расходами и предотвращением нанесения ущерба общему имуществу товарищества;
 - л) производить через расчетный счет товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов товарищества;
 - м) требовать от других собственников, членов их семей и других постоянно или временно проживающих в жилом доме лиц использования помещений не в ущерб законных прав и интересов других собственников, с учетом ограничений, установленных уставом товарищества, решениями общего собрания членов товарищества или правления;
 - н) в любое время выйти из состава членов товарищества, независимо от согласия других членов товарищества;
 - о) осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим уставом.
- 10.2. Члены товарищества собственников жилья и собственники помещений, не являющиеся членами товарищества в многоквартирном доме, имеют право ознакомиться со следующими документами:
- а) уставом товарищества, с внесенными в устав изменениями;
 - б) свидетельством о государственной регистрации товарищества;
 - в) реестром членов товарищества;
 - г) бухгалтерской (финансовой) отчетностью товарищества, сметами доходов и расходов товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторским заключением (в случае проведения аудиторских проверок);

- д) заключениями ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
 - е) документами, подтверждающими права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
 - ж) протоколами общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
 - з) документами, подтверждающими итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, а также членов товарищества, проходивших в форме очного и заочного голосования;
 - и) технической документацией на многоквартирный дом и иными, связанными с управлением данным домом документами;
 - к) иными, предусмотренными Жилищным Кодексом Российской Федерации, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренними документами товарищества.
- 10.3. Знакомство с документами предполагает работу с ними в помещении товарищества, без ксерокопирования и выноса их из помещения.

11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Член товарищества обязан:

- а) выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества, правления товарищества, управляющего (управляющей организации) и Правила, утвержденные общим собранием членов товарищества;
- б) заключить с товариществом договор об управлении, эксплуатации и оказании коммунальных услуг;
- в) предоставить правлению товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать его и осуществлять с ним связь, а также сведения о размерах принадлежащих ему долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и своевременно информировать правление товарищества об их изменении;
- г) информировать правление товарищества об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;
- д) заблаговременно информировать правление товарищества об отчуждении своих помещений;
- е) соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;
- ж) использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;
- з) использовать жилое/нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством, уставом товарищества или решением общего собрания членов товарищества;
- и) содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
- к) соблюдать установленные нормативы и технические требования по содержанию, использованию и реконструкции помещений и объектов инженерной инфраструктуры или их частей без нанесения ущерба общему имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других собственников, и только с уведомления товарищества и по согласованию с соответствующими государственными и муниципальными органами. Расходы по внесению изменений в техническую документацию в связи с реконструкцией (перепланировкой) и т.д. помещений, несет член товарищества;
- л) устранять за свой счет нанесенный ущерб членом товарищества лично или лицами, проживающими совместно с ним, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды, найма или на основании иного права, представленного им собственником данного помещения, ущерба имуществу других собственников либо общему имуществу товарищества. За порчу или повреждение общего имущества, а также имущества товарищества, члены товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники помещений несут материальную и иную ответственность в порядке, установленном гражданским законодательством;
- м) обеспечивать доступ третьим лицам (представителям товарищества, работникам аварийных служб, представителям органов государственного контроля и надзора) в занимаемое помещение, принадлежащее собственнику, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования не чаще 1 раза в 3 месяца - для проверки, а в случае необходимости – незамедлительно для устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, поддержания этих помещений в надлежащем состоянии, а также восстановления, ремонта или предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен общему имуществу или имуществу любого собственника. Для устранения аварий доступ должен быть обеспечен в любое время;

- н) предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием членов товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
 - о) своевременно вносить членские взносы в виде обязательных платежей по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплате коммунальных услуг, а также нести иные расходы, связанные с уставной деятельностью товарищества, установленные решением общего собрания членов товарищества, ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за прошедшим месяцем. Лица несвоевременно и/или не полностью внесшие членские взносы, уплачивают пени в размере одной трехсотой от ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно;
 - п) члены товарищества и лица, не являющиеся членами товарищества, – потребители коммунальных услуг в многоквартирном доме вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносят плату за коммунальные услуги, представленные потребителю в жилом или нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды);
 - р) допускать представителя товарищества и/или обслуживающей организации в занимаемое жилое/нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей не чаще 1 раза в 3 месяца;
 - с) размер платы за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом помещении, оборудованном индивидуальными приборами учета, определяется исходя из показаний таких приборов учета за расчетный период;
 - т) размер платы за коммунальные услуги (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, водоотведение), предоставленные потребителю в жилом помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учета, определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных территориальным органом власти, и исходя из показаний общедомовых узлов учета фактического потребления коммунальных ресурсов многоквартирным домом;
 - у) размер платы за коммунальную услугу (отопление) определяется исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии и исходя из фактического размера принадлежащей собственнику площади. Если член товарищества и лица, не являющиеся членами товарищества, препятствуют доступу в свои помещения, проверкам приборов учета, правление имеет право начислять платежи за предоставленные коммунальные услуги, потребляемые через общие коммуникации жилого дома, исходя из фактической площади помещений собственника, количества фактически проживающих лиц в данном помещении, исходя из тарифов и нормативов потребления, принятым территориальным органом управления, а также по показаниям общедомовых приборов учета.
- 11.2. Член товарищества исполняет иные обязанности, предусмотренные законодательством и иными правовыми актами, уставом товарищества, решениями общего собрания членов товарищества.
- 11.3. Члены товарищества и лица, не являющиеся членами товарищества, не вправе:
- а) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;
 - б) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
 - в) ломать и ослаблять стенные конструкции здания при перестройке своего помещения, не стеклить балконы и лоджии, не монтировать на наружных стенах (фасаде) кондиционеры, спутниковые антенны, рекламу и т.п. без предварительного выполнения всех процедур, установленных законодательством Российской Федерации и уставом товарищества;
 - г) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;
 - д) производить самовольно слив теплоносителя из системы отопления без разрешения представителя товарищества и обслуживающей организации;
 - е) несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Органами управления товарищества являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества, председатель правления.

13. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Высшим органом управления товарищества является общее собрание членов товарищества, которое созывается в порядке, установленном настоящим уставом.

13.2. В своей деятельности общее собрание членов товарищества в многоквартирном доме руководствуется законодательством РФ и настоящим уставом.

13.3. Данный устав определяет компетенцию, порядок созыва, подготовки, проведения и работы общего собрания членов товарищества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул. Оборонная, д.2, корп.3

13.4. Компетенция общего собрания членов товарищества:

- а) внесение изменений и дополнений в настоящий устав;
 - б) определение сроков и порядка проведения годового общего собрания членов товарищества, уведомления о принятых им решениях;
 - в) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
 - г) выбор способа управления многоквартирным домом;
 - д) определение условий договоров управления многоквартирным домом с управляющей организацией;
 - е) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
 - ж) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
 - з) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество;
 - и) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;
 - к) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;
 - л) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и досрочное прекращение их полномочий, определение количественного состава указанных органов;
 - м) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества и лиц, не являющихся членами товарищества;
 - н) определение расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома с учетом предложений обслуживающей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта;
 - о) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
 - п) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
 - р) принятие решения о страховании имущества и ответственности товарищества;
 - с) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
 - т) утверждение годового плана (сметы) финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана, а также отчетов правления и ревизионной комиссии;
 - у) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
 - ф) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества штатного расписания, правил внутреннего распорядка товарищества (Правил) в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда;
 - х) принятие решений о предоставлении членам товарищества и лицам, не являющимся членами товарищества, права использования расчетного счета товарищества для оплаты коммунальных услуг и иных обязательных платежей;
 - ц) определение размера вознаграждения членов правления, членов ревизионной комиссии (ревизора), председателя правления;
 - ч) решение всех вопросов, отнесенных к компетенции правления товарищества;
 - ш) решение других вопросов, отнесенных ЖК РФ к компетенции общего собрания членов товарищества.
- 13.5. Общее собрание членов товарищества не вправе рассматривать и принимать решения по вопросам, не отнесенным законодательством к его компетенции.

- 13.6. Общее собрание членов товарищества не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания. В противном случае решение общего собрания может быть оспорено в судебном порядке.
- 13.7. Порядок принятия решений общим собранием членов товарищества.
- а) Решение общего собрания принимается членами товарищества, которые обладают правом голоса на общем собрании в случаях, предусмотренных законодательством.
 - б) Решения общего собрания членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном общем собрании членов товарищества, за исключением случаев, оговоренных настоящим уставом, где предусмотрено иное число голосов.
 - в) Решение по вопросам о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений, ремонте общего имущества, о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.
 - г) Решение по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании, при наличии кворума.
 - д) Решения о реконструкции многоквартирного дома, в результате которой произойдет уменьшение размера общего имущества, принимаются только с согласия всех собственников помещений.
 - е) Решение общего собрания членов товарищества, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех членов товарищества и лиц, не являющихся членами товарищества собственников, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.
 - ж) Член товарищества вправе обжаловать в суде решение, принятое общим собранием членов товарищества в данном доме с нарушением требований Жилищного кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.
 - з) Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный член товарищества узнал или должен был узнать о принятом решении.
- 13.8. Виды и формы проведения общего собрания членов товарищества.
- а) Члены товарищества обязаны ежегодно проводить годовое (очередное) общее собрание членов товарищества.
 - б) Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания членов товарищества являются внеочередными. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе любого из членов товарищества и в любое время.
 - в) Общее собрание членов товарищества может быть проведено:
 - в форме собрания (очная форма) - совместного присутствия членов товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование;
 - в форме заочного голосования – без совместного присутствия членов товарищества путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении (уведомлении) о проведении общего собрания членов товарищества, в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование; форма заочного голосования применима при решении любых вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов товарищества;
 - в форме очно-заочного голосования: днем проведения собрания в форме совместного присутствия является первый выходной день в период проведения собрания. Собрание в форме очно-заочного голосования продолжается до срока окончания, указанного в уведомлении, но не более 30 календарных дней со дня начала собрания. Письменные решения членов товарищества, принятые ими на совместном присутствии членов товарищества являются действительными, как и письменные решения членов товарищества, переданные инициаторам собрания до окончания указанного срока.
 - г) Форма проведения годового общего собрания определяется инициаторами проведения общего собрания при принятии решения о его созыве.
- 13.9. Инициатор собрания членов товарищества.
- 13.10. Инициатором годового и внеочередного общего собрания, проводимого в любой форме, может быть:
- а) любой из членов товарищества или несколько членов товарищества (инициативная группа);
 - б) физические и юридические лица, являющиеся собственниками помещений в доме;
 - в) лица из числа собственников, не являющихся членами товарищества;
 - г) правление ТСЖ;
 - д) члены ревизионной комиссии ТСЖ.
- 13.11. Годовое общее собрание членов товарищества.
- а) Один раз в год члены товарищества проводят годовое общее собрание.

б) Срок проведения очередного годового общего собрания – первая половина марта текущего года, следующего за истекшим финансовым годом.

в) Годовое собрание проводится изначально в форме собрания, при отсутствии кворума - в форме заочного голосования или в форме очно-заочного голосования. При принятии решения о созыве годового общего собрания инициатор определяет форму проведения собрания.

г) На годовом общем собрании должны ежегодно рассматриваться вопросы о сроке и порядке проведения следующего годового общего собрания членов товарищества.

д) На годовом общем собрании могут быть рассмотрены и приняты решения по любым вопросам, отнесенным действующим законодательством к компетенции общего собрания членов товарищества.

е) В случае, если при проведении общего собрания членов товарищества путем совместного присутствия членов товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения общего собрания членов товарищества с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества, оформленных в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование).

ж) При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания членов товарищества, должно быть проведено в течение месяца повторное общее собрание членов товарищества.

13.12. Внеочередное общее собрание собственников.

а) Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе любого из членов товарищества и в любое время.

б) На внеочередном общем собрании могут быть рассмотрены и приняты решения по любым вопросам, отнесенным настоящим уставом и действующим законодательством к компетенции общего собрания членов товарищества.

в) Член(ы) товарищества или лица, не являющиеся членами товарищества, по инициативе которых созывается внеочередное общее собрание членов товарищества, обязан (ы) сообщить членам товарищества о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения, в соответствии с требованиями, установленными в ст. 47 гл.6 ЖК РФ.

13.13. Общее собрание членов товарищества в форме заочного голосования.

а) Проведение общего собрания членов товарищества без их совместного присутствия путем проведения заочного голосования - важнейшее право членов товарищества - собственников помещений в многоквартирном доме. Форма заочного голосования применима к любому виду общего собрания.

б) Проведение заочного голосования — это передача в письменной форме решений, в которых указана доля в праве общей собственности на общее имущество и количество голосов, которым обладает данный член товарищества, по вопросам, поставленным на голосование, в место или по адресу, которые указаны в уведомлении о проведении общего собрания: 188 662, Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул. Оборонная, д.2, корп.3, ТСЖ «Мурино-2» – для отправления по почте; диспетчерская ТСЖ «Мурино-2» - ежедневно с 9-00 до 21-00 и служебное помещение ТСЖ «Мурино-2» в дни приема – для передачи решения лично.

в) Уведомление о проведении общего собрания в форме заочного голосования (также как и для проведения очного собрания), в первую очередь, направляется каждому члену товарищества;

г) в уведомлении о проведении собрания должно быть указано следующее:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- контактный телефон инициатора проведения собрания;
- форма проведения данного собрания;
- конкретные дата и время окончания приема решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование;
 - место или адрес, куда должны быть переданы такие решения;
- повестка дня собрания, с обязательным введением пункта о создании счетной комиссии и конкретными кандидатурами в счетную комиссию;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

д) Порядок уведомления о проведении собрания в форме заочного голосования не отличается от порядка уведомления членов товарищества о собрании в очной форме.

е) Общее собрание в форме заочного голосования правомочно при тех же условиях, что и очное: если в нем приняли участие члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества.

ж) Решения заочного голосования членов товарищества принимаются также как и на очном собрании членов товарищества.

13.14. Требования, предъявляемые к решению собственника:

- а) Общее собрание в форме заочного голосования проводится путем передачи в место или по адресу, которые указаны в уведомлении о проведении общего собрания, решений членов товарищества в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.
- б) Членам товарищества, наряду с уведомлением о проведении такого собрания с указанием повестки дня, направляется бланк решения члена товарищества по каждому вопросу, поставленному на голосование, которые член товарищества заполняет собственноручно и ставит свою подпись. Если решение за члена товарищества принимает доверенное лицо, к решению должна быть приложена доверенность.
- в) Решение должно быть в обязательном порядке в письменной форме.
- г) В решении собственника в обязательном порядке должны содержаться: сведения о лице, участвующем в голосовании; сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме; решение по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против», «воздержался». То есть, решение должно быть сформулировано таким образом, чтобы оно не имело двоякого смысла, исключало какую-либо неточность формулировки, и на него можно было однозначно ответить одним из приведенных вариантов.
- д) Принявшими участие в общем собрании членов товарищества в форме заочного голосования считаются члены товарищества, решения которых получены: а) досрочно, в течение 15 календарных дней до даты проведения общего собрания; б) до даты окончания их приема, указанной в уведомлении о проведении общего собрания, а правомочность общего собрания определяется по количеству голосов, выраженных в этих решениях (под датой следует понимать день, месяц, год и время); в) по почте, когда дата отправки считается датой принятия решения членом товарищества.
- е) Принципы заочного голосования при проведении общего собрания членов товарищества соответствуют принципам голосования на собрании в очной форме.
- ж) Для подведения итогов голосования создается счетная комиссия, этот вопрос выносится на повестку дня общего собрания. Ее состав предлагается инициаторами проведения общего собрания и утверждается общим собранием.
- з) При голосовании по поставленным на голосование вопросам засчитываются голоса по тем вопросам, по которым участвующим в голосовании членом товарищества оставлен только один из возможных вариантов голосования. Решения, оформленные с нарушением данного требования, признаются недействительными и голоса по ним не подсчитываются.
- и) Решение члена товарищества может содержать несколько вопросов, в этом случае несоблюдение требования об оставлении только одного варианта ответа по одному вопросу не влечет признания недействительными решений по остальным вопросам.
- к) Решение общего собрания в форме заочного голосования оформляется протоколом в порядке, предусмотренном при проведении общего собрания в очной форме. Протоколы, равно как и уведомления о проведении общего собрания и решения членов товарищества хранятся в архиве ТСЖ «Мурино-2». В протоколе в обязательном порядке указываются дата и место подведения итогов заочного голосования, повестка дня, кворум.
- л) При проведении общего собрания, как в очной форме, так и в форме заочного голосования предусмотрены письменные решения, которые сами по себе не являются формой проведения общего собрания, а только способом принятия решения общим собранием. При подведении итогов письменных решений применяются те же правила, что и при подведении итогов общих собраний в очной форме.
- 13.15. Мероприятия по подготовке к проведению общего собрания, финансовое обеспечение созыва, подготовки и проведения общего собрания членов товарищества.
- а) Инициатором проведения общего собрания может быть составлен план-график подготовки к проведению общего собрания.
- б) Планом-графиком определяются перечень мероприятий по подготовке к созыву и проведению общего собрания, рабочие органы общего собрания, ответственные за их исполнение, а также порядок и сроки исполнения этих мероприятий. План-график включает следующие мероприятия:
- составление списка (реестра) членов товарищества;
 - определение повестки дня общего собрания;
 - разработка проектов решений по пунктам повестки дня общего собрания;
 - подготовка информационных материалов в рамках подготовки общего собрания членов товарищества;
 - рассылка или вручение текста сообщения (уведомления) о проведении общего собрания, решений членов товарищества для голосования;
 - определение мест (адресов), где участники собрания могут ознакомиться с материалами общего собрания;
 - обработка корреспонденции, поступившей в адрес общего собрания;
 - подведение итогов заочного голосования;
 - аренда зала (помещения) для проведения общего собрания;
 - техническое обеспечение работы общего собрания;
 - оформление протоколов общего собрания;

- уведомление членов товарищества о решениях, принятых общим собранием членов товарищества, а также итогов голосования по вопросам повестки дня общего собрания. Допускается включать в план-график также и другие мероприятия, необходимые для проведения общего собрания.

13.16. Информирование о проведении общего собрания членов товарищества.

а) Инициатор созыва и проведения общего собрания осуществляет информирование о проведении общего собрания всех членов товарищества.

б) Информирование членов товарищества о проведении общего собрания осуществляется не позднее, чем за десять дней до даты его проведения.

в) Сообщение о проведении общего собрания членов товарищества должно быть направлено каждому члену товарищества: бланком уведомления, направленным в почтовый ящик собственника, с одновременным составлением акта о направлении уведомления собственнику; или вручено каждому собственнику под роспись; уведомление о проведении общего собрания должно быть размещено в помещении дома на информационных стендах, расположенных на первых этажах каждой парадной, в помещении администрации ТСЖ, в помещении диспетчерской.

г) В сообщении о проведении общего собрания членов товарищества должны быть указаны:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- дата, место, время проведения данного собрания; в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- повестка дня данного собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании;
- контактный телефон.

д) Информирование членов товарищества о проведении общего собрания в заочной форме осуществляется посредством направления каждому члену товарищества следующих документов: текста сообщения о проведении собрания; решения собственника помещений по вопросам, поставленным на голосование; информации о возможности ознакомления с материалами, необходимыми для принятия решения.

е) Точное соблюдение требований, предъявляемых к уведомлению о проведении общего собрания, является необходимым условием правомочности данного собрания. В случае их несоблюдения решения общего собрания могут быть оспорены в судебном порядке.

13.17. Способы участия членов товарищества и их доверенных лиц в общем собрании, порядок оформления доверенностей.

а) В общем собрании, проводимом в любой форме, имеют право участвовать (присутствовать и/или голосовать) все члены товарищества.

б) Право на участие в общем собрании осуществляется членом товарищества как лично, так и через своего представителя. Член товарищества может принимать участие в общем собрании следующими способами:

- лично участвовать в обсуждении вопросов повестки дня и голосовать по ним;
- направлять полномочного представителя для участия в обсуждении вопросов повестки дня и голосовать по ним;
- голосовать заочно;
- доверять право голосовать заочно полномочному представителю.

в) Передача прав (полномочий) представителю члена товарищества осуществляется путем выдачи письменного уполномочия – доверенности:

- доверенность может быть выдана как на весь комплекс прав, предоставляемых члену товарищества, так и на любую их часть;
- доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене товарищества - собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации;
- доверенность на голосование может быть удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится, жилищно-эксплуатационной организацией по месту его жительства и администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении, или удостоверена нотариально (в соответствии с требованиями п. п. 4, 5 ст. 185 ГК РФ);
- доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами, с приложением печати этого юридического лица, или удостоверяется нотариально.

г) Члены товарищества вправе в любое время заменить своего полномочного представителя и лично осуществлять свои права, прекратив действия доверенности в установленном законом порядке, при соблюдении предусмотренных законом последствий прекращения действия доверенности.

13.18. Рабочие органы общего собрания, регламент проведения общего собрания.

- а) Рабочими органами собрания являются: президиум общего собрания; счетная комиссия.
- б) Президиум общего собрания создается на собраниях, проводимых в форме совместного присутствия членов товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.
- в) В президиум внеочередного собрания, проводимого в форме собрания, созванного по инициативе члена товарищества, помимо самого члена товарищества- инициатора общего собрания, могут входить также члены товарищества и/или их представители, избранные на собрании. При этом общее число лиц, избранных в президиум, не может превышать 5 человек. Голосование по этим кандидатурам проводится в том же порядке, что и голосование на общем собрании.
- г) Собрание выбирает председателя собрания из числа присутствующих собственников помещений.
- д) Очередное общее собрание членов товарищества ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов товарищества.

13.19. Счетная комиссия осуществляет следующие функции:

- составляет список членов товарищества, участвующих в общем собрании;
- регистрирует членов товарищества (их представителей) для участия в общем собрании, проводимом в очной форме, ведет журнал (список лиц) регистрации участников;
- ведет учет доверенностей и предоставляемых ими прав с отражением в соответствующем разделе журнала (списка лиц) регистрации участников;
- выдает и направляет решения члена товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и иную информацию (материалы) общего собрания и ведет учет выданных решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование в соответствующем разделе журнала (списка лиц) регистрации участников;
- определяет кворум общего собрания;
- разъясняет вопросы, возникающие в связи с реализацией членами товарищества (их представителями) права голоса на общем собрании;
- разъясняет порядок голосования по вопросам, выносимым на голосование;
- обеспечивает установленный порядок голосования и права члена товарищества на участие в голосовании;
- подсчитывает голоса и подводит итоги голосования;
- составляет протокол об итогах голосования;
- составляет протокол общего собрания и подготовку необходимых выписок из него.

13.20. Счетная комиссия избирается в количестве не менее 3 человек.

13.21. Счетная комиссия избирает из своего числа председателя и секретаря. Председатель счетной комиссии может возложить на одного из членов комиссии функции секретаря общего собрания, осуществляющего ведение протокола общего собрания.

13.22. Регламент проведения общего собрания предлагается председателем собрания при условии, что время для выступления на собрании: основные доклады по вопросам повестки дня - до 30 минут; выступления в прениях, ответы на вопросы, обсуждение одного вопроса повестки дня не может превышать 20 минут.

13.23. Регистрация участников общего собрания.

- а) На общих собраниях, проводимых в форме собрания, член товарищества приобретает право участия в собрании только после прохождения официальной регистрации. Члены товарищества, не прошедшие регистрацию, считаются отказавшимися от участия в общем собрании (не явившимися на собрание).
- б) Процедуру регистрации участников собрания осуществляет комиссия, избранная общим собранием, при этом ведется список лиц (реестр членов товарищества) регистрации участников, учета доверенностей, учета основных и дополнительно выдаваемых в ходе собрания бланков решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование.
- в) Комиссия оформляет протокол итогов регистрации участников собрания и выданных бланков решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование. По решению председателя комиссии могут составляться и иные протоколы. К протоколам прикладываются письменные жалобы и заявления, поступившие в комиссию.
- г) По итогам регистрации участнику собрания выдаются бланки решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование и иные материалы собрания. Незарегистрированные члены товарищества и их полномочные представители не имеют права присутствовать на собрании.
- д) Процедура регистрации состоит из следующих этапов:
 - член товарищества, прибывший на собрание, предъявляет члену комиссии паспорт или другой документ, удостоверяющий личность;
 - представитель собственника помещений дополнительно предъявляет доверенность (доверенности), подтверждающую его полномочия, при отсутствии документов, представитель собственника помещений не может принимать участие в собрании;

- члены комиссии выдают под роспись члена товарищества и их полномочным представителям бланки решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование, а также иные материалы, подлежащие раздаче участникам собрания;
 - члены товарищества и их полномочные представители расписываются в журнале регистрации в получении бюллетеня для голосования.
 - По итогам регистрации участников собрания комиссия составляет протокол итогов регистрации участников собрания с указанием наличия/отсутствия кворума общего собрания.
- 13.24. Голосование на общем собрании, решение члена товарищества по вопросам, поставленным на голосование.
- а) Правом голосования на общем собрании членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование, обладают все члены товарищества - собственники помещений в данном доме, прошедшие регистрацию. Голосование на общем собрании членов товарищества осуществляется членом товарищества как лично, так и через своего представителя.
 - б) Голосование проводится по каждому вопросу повестки дня непосредственно после его обсуждения.
 - в) Голосование может быть проведено несколькими способами:
 - посредством поднятия рук;
 - посредством мандатов или письменных решений собственников, в которых указана доля в праве общей собственности на общее имущество и количество голосов, которыми обладает данный член товарищества.
 - г) Количество голосов, которыми обладает каждый член товарищества на общем собрании членов товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. Количество голосов определяется путем деления общей площади, принадлежащей собственнику-члену товарищества на правах собственности, на 10, округления до целых чисел обычные.
 - д) Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов товарищества, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование.
 - е) В решении члена товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны: сведения о лице, участвующем в голосовании; сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме; решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".
 - ж) При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании членом товарищества оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются.
 - з) Если решение члена товарищества по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.
- 13.25. Кворум общего собрания, повторный созыв собрания членов товарищества.
- а) Общее собрание членов товарищества правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества.
 - б) Присутствие члена товарищества на собрании и наличие кворума подтверждается листом (ведомостью) регистрации участников с указанием - фамилии, имени, отчества, адреса, реквизитов свидетельства о собственности на помещение, а также других документов, подтверждающих право собственности на помещение в данном доме, доли в праве общей собственности на имущество, количества голосов, подписью члена товарищества и с приложением доверенности, если в собрании принимает участие представитель члена товарищества.
 - в) Члены товарищества вправе заблаговременно до собрания направить свои письменные решения по вопросам, включенным в повестку дня. При этом общее собрание должно быть поставлено в известность о поступивших до начала собрания письменных решениях. В этом случае легитимность собрания определяется с учетом голосов данных членов товарищества без обязательного присутствия их на собрании.
 - г) При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания членов товарищества должно быть в течение месяца проведено повторное общее собрание членов товарищества.
- 13.26. Информирование собственников помещений о проведении повторного общего собрания осуществляется способами, установленными данным уставом.
- 13.27. При проведении общего собрания путем проведения заочного голосования принявшими участие в общем собрании членов товарищества, считаются члены товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема. Количество голосов, которым обладает каждый член товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ст. 48 ЖК РФ). Перечень общего имущества и порядок определения долей в праве общей собственности установлены ст. ст. 36, 37 ЖК РФ. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме члена товарищества в этом доме пропорциональна

размеру общей площади указанного помещения (п. 1 ст. 37 ЖК РФ). Доля каждого члена товарищества определяется путем деления площади помещения (по свидетельству о собственности) на сумму площадей жилых и нежилых помещений в доме (по экспликации БТИ),

находящихся в соответствующих видах собственности (частной, государственной).

13.23. Подведение итогов общего собрания и порядок информирования о них членов товарищества.

- а) Решения общего собрания членов товарищества оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием членов товарищества в данном доме.
- б) Протокол должен быть составлен в письменной форме в количестве 3-х экземпляров, подписан председателем и секретарем собрания.
- в) Протоколы, равно как и уведомления о проведении общего собрания и решения членов товарищества, хранятся в месте или по адресу: 188 662, Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул. Оборонная, д. 2, корп. 3, помещение администрации ТСЖ «Мурино-2».
- г) В протоколе общего собрания указываются: место, время и форма проведения общего собрания; лица, присутствующие на общем собрании; количество голосов, которыми обладают члены товарищества, принимающие участие в собрании; повестка дня общего собрания; наличие/отсутствие кворума; основные положения выступлений; вопросы, поставленные на голосование; итоги голосования по ним; решения, принятые собранием.
- д) Решения, принятые общим собранием членов товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения членов товарищества не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.
- е) Для подведения итогов голосования создается счетная комиссия. Этот вопрос также вносится в повестку дня общего собрания. Ее состав предлагается инициаторами проведения общего собрания и утверждается общим собранием.
- ж) Решение общего собрания считается действительным по каждому вопросу в отдельности, если в голосовании приняли участие члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.
- з) Итоги по различным вопросам, поставленным на голосование, подводятся в строгом соответствии действующему законодательству:
 - большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений — по вопросам принятия решений о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений, ремонте общего имущества, о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;
 - более пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений — по вопросу создания товарищества собственников жилья (п. 1 ст. 136 ЖК РФ);
 - большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании — по остальным вопросам (ст. ст. 44, 46 ЖК РФ) при наличии кворума.
- и) Решения о реконструкции многоквартирного дома, в результате которой произойдет уменьшение размера общего имущества, принимаются только с согласия всех собственников помещений (ст. 36 п. 3 ЖК РФ).
- к) Процедура утверждения и внесения изменений в устав о порядке проведения общего собрания членов товарищества проводится в строгом соответствии с действующим законодательством РФ..
- л) Решение об изменении порядка проведения общего собрания членов товарищества принимаются большинством голосов участвующих в общем собрании членов товарищества.

13.29. Предложения о внесении изменений в порядок проведения общего собрания членов товарищества вносятся в повестку дня годового или внеочередного общего собрания.

13.30. Если в результате изменения законодательства и нормативных актов Российской Федерации отдельные статьи устава, касающиеся института общего собрания членов товарищества, вступают в противоречие с ними, то эти статьи утрачивают силу и до момента внесения изменений в устав на общем собрании членов товарищества, товарищество руководствуется законодательством и нормативными актами Российской Федерации.

14. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Руководство текущей деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества и общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В своей работе правление обязано неукоснительно соблюдать интересы товарищества.

14.2. Правление товарищества избирается общим собранием членов товарищества из числа членов товарищества сроком на два года в составе пяти человек. Если собственником помещения, членом товарищества является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

14.3. Правление избирает из своего состава председателя правления товарищества.

14.4. Кандидатуры в члены правления могут предлагаться любым членом товарищества в письменной форме. Возможно самовыдвижение. Письменное предложение о кандидате/кандидатах в члены правления направляется председателю правления, в случае созыва внеочередного общего собрания – лицу-инициатору проведения собрания, за сорок пять дней до проведения собрания. Список всех кандидатов в правление представляется членам правления за тридцать дней до проведения собрания. Список всех кандидатов в правление представляется членам товарищества не менее чем за тридцать календарных дней до собрания, на котором будут избираться члены правления.

14.5. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

14.6. К компетенции правления товарищества относится решение следующих вопросов:

- а) обеспечение соблюдения товариществом действующего законодательства и требований настоящего устава;
- б) избрание и переизбрание председателя правления;
- в) контроль своевременного внесения членами товарищества и лицами, не являющимися членами товарищества установленных обязательных платежей, взносов и взыскание долгов;
- г) составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, представление их для утверждения общему собранию членов товарищества;
- д) начисления и сборы целевых взносов с членов товарищества на любые дополнительные расходы товарищества правление производит только при условии отражения их в бюджете товарищества, утвержденного общим собранием;
- е) контроль расходования средств резервного фонда и средств целевых сборов товарищества;
- ж) принятие решений о внесении членами товарищества дополнительных платежей в случае возникновения непредвиденных расходов, необходимых для устранения аварий, последствий стихийных бедствий и иных подобных обстоятельств, если для проведения соответствующих работ недостаточно бюджетных средств товарищества, резервного фонда и страховых выплат. Такое решение правления с исчерпывающей информацией об объемах произведенных работ, финансовых затратах на ликвидацию последствий и результатах служебной проверки и/или экспертизы подлежит утверждению общим собранием членов товарищества в месячный срок с момента его принятия;
- з) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- и) проведение инвентаризации технического состояния жилого дома и его оборудования не менее чем два раза в год;
- к) выбор организаций, представляющих услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, заключение договоров с ними и осуществление контроля их деятельности;
- л) утверждение проектов договоров электроснабжения, энергоснабжения (в горячей воде), отпуск питьевой воды и прием сточных вод, сбор и вывоз бытовых отходов, ремонт и обслуживание лифтов и иных проектов договоров с коммерческими организациями – поставщиками коммунальных услуг;
- м) наем работников для обслуживания многоквартирного дома, утверждение должностных инструкций работников, заключение трудовых договоров с ними, контроль их деятельности и увольнение их;
- н) хранение проектной и технической документации на многоквартирный дом, своевременное внесение в неё изменений и дополнений в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- о) выдача членам товарищества необходимых справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- п) решение вопроса о заключении с собственниками помещений, являющимися и не являющимися членами товарищества, соглашений/договоров о их долевом участии в общих расходах на управление домом, содержание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и оплату коммунальных услуг;
- р) ведение реестра членов товарищества, реестра собственников, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- с) хранение протоколов общих собраний членов товарищества; протоколов заседаний правления; протоколов заседаний ревизионной комиссии, отчетов правления, актов ревизионных проверок, книг и журналов учета документации товарищества;
- т) решение вопроса о возмещении ущерба, причиненного общему имуществу товарищества;
- у) представительство интересов товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами;
- ф) рассмотрение заявлений и жалоб членов товарищества;
- х) формирование состава информации о деятельности товарищества, соблюдение порядка, способа и сроков её раскрытия, в соответствии со «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденным правительством Российской Федерации;
- ц) установление сроков, подготовка повестки дня, созыв и организация проведения, как общего собрания членов товарищества, так и общего собрания собственников помещений, в том числе выбор формы проведения собрания (очная, заочная, смешанная);

- ч) подготовка, утверждение правил, процедур и других внутренних документов товарищества, за исключением документов, утверждение которых отнесено настоящим уставом к компетенции общего собрания членов товарищества;
- ш) ведение хозяйственной деятельности товарищества, в том числе сдача в аренду общедолевой собственности членов товарищества (фасадов, подвальных помещений, технических этажей и т.д.);
- э) расходование средств товарищества, резервного и других фондов, а также целевых сборов, находящихся на счете в банке, в соответствии с утвержденным общим собранием бюджетом товарищества. Правление несет солидарную материальную ответственность за нецелевое расходование средств бюджета товарищества;
- ю) выполнение иных, вытекающих из настоящего устава товарищества собственников жилья обязанностей.
- 14.7. В период между созывами общих собраний членов товарищества, правление имеет право принимать решения по хозяйственным вопросам, входящим в компетенцию общего собрания, если их решение связано с необходимостью выполнения срочных работ или устранения аварий и предотвращения нанесения возможного ущерба имуществу товарищества и/или его членов. О принятом решении правление докладывает на очередном общем собрании членов товарищества и отражает принятое решение по этому вопросу в протоколе.
- 14.8. Правление с целью эффективного использования вправе перераспределять средства бюджета между статьями сметы доходов и расходов, о чем в обязательном порядке уведомляются члены товарищества.
- 14.9. Правление имеет право превысить расходную часть утвержденного бюджета товарищества с обязательным уведомлением об этом членов товарищества.
- Решение правления об увеличении расходной части бюджета более чем на 10% возможно только при получении дополнительных доходов от хозяйственной деятельности товарищества, а также взыскании задолженности собственников помещений многоквартирного дома. Информация о видах работ, их объемах, стоимости за счет дополнительных средств в обязательном порядке доносится до членов товарищества.
- 14.10. Очередное заседание правления созывается председателем или секретарем правления в сроки, установленные на предыдущем заседании, но не реже одного раза в месяц.
- 14.11. Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.
- 14.12. Решения правлением могут в исключительных случаях приниматься путем заочного голосования с обязательным оформлением протокола.
- 14.13. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Решение правления признается правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании правления товарищества. В случае равенства голосов, поданных «за» и «против», решающим является голос председателя правления. Решения правления оформляются протоколом и подписываются председателем правления и секретарем заседания правления.
- 14.14. Член правления имеет право написать особое мнение (при несогласии с принимаемым решением) к протоколу заседания правления, что освобождает его от материальной ответственности по ликвидации возможных последствий неправильного решения правления.
- 14.15. Заседание правления может проходить в закрытом режиме при рассмотрении персональных вопросов членов правления или наёмного персонала товарищества.
- 14.16. Члены товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.
- 14.17. Члены товарищества, нарушающие регламент проведения заседания правления, на последующие заседания правления не допускаются.
- 14.18. Члены правления, не имеющие возможности по уважительным причинам присутствовать на заседании правления, имеют право доверить другим членам правления выполнять свои функции, при соответствующем оформлении доверенности.
- 14.19. Члены правления, отсутствующие на заседании правления более трех раз без уважительной причины, подлежат автоматическому выбыванию из состава правления.
- 14.20. Члены правления несут перед товариществом ответственность за убытки, причиненные товариществу своими действиями или бездействием. При этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие против решения правления, которое повлекло за собой причинение убытков товариществу, или не принимавшие участие в голосовании по этому вопросу.
- 14.21. При заключении договора с управляющей организацией (управляющим) правление вправе передать все, либо часть своих функций этой управляющей организации (управляющему).

15. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

- 15.1. Председатель правления товарищества является выборным должностным лицом и избирается из числа членов правления на срок не более двух лет. С ним заключается срочный трудовой договор. Председателю правления ежемесячно выплачивается вознаграждение в виде заработной платы, размер которой определяется общим собранием членов товарищества. Председателем правления может быть только физическое лицо, и не может быть лицо, уполномоченное на основании доверенности.
- 15.2. Председатель правления подчиняется общему собранию и правлению товарищества и им подотчетен.

- 15.3. Председатель правления товарищества обязан в своей деятельности соблюдать требования действующего законодательства, руководствоваться требованиями настоящего устава, общего собрания и правления товарищества, принятыми в рамках их компетенции, заключенными товариществом договорами и соглашениями.
- 15.4. Председатель правления в период между заседаниями правления руководит текущей деятельностью товарищества и решает все вопросы, которые не отнесены настоящим уставом и законом к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества и правления товарищества.
- 15.5. Председатель правления имеет право возложить на себя функции управляющего.
- 15.6. Председатель правления:
- а) без доверенности выступает от имени товарищества, подписывает финансовые документы, принимает обязательства, открывает и закрывает счета товарищества в банках, выдает доверенности, распоряжается имуществом и средствами товарищества в пределах своей компетенции;
 - б) обеспечивает выполнение решений общего собрания членов товарищества и правления товарищества, несет персональную ответственность за выполнение возложенных на него обязанностей;
 - в) организует работу правления, председательствует на заседаниях правления и на общих собраниях членов товарищества;
 - г) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности и деятельности правления, представляя на утверждение общего собрания отчеты правления;
 - д) обеспечивает выполнение бюджета и финансово-хозяйственных планов товарищества;
 - е) имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно;
 - ж) заключает договоры от имени товарищества;
 - з) совершает сделки по вопросам, которые в соответствии с законодательством и настоящим уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов товарищества;
 - и) контролирует ведение бухгалтерского и налогового учета и отчетности;
 - к) организует ведение и сохранность документации товарищества;
 - л) утверждает штатное расписание товарищества в пределах финансовых средств, предусмотренных в годовой смете доходов и расходов товарищества;
 - м) самостоятельно принимает на работу по трудовым договорам работников и заключает гражданско-правовые договоры с физическими лицами для выполнения уставных задач товарищества;
 - н) издает приказы о приеме работников товарищества, об их переводе и увольнении, применяет меры поощрения (в пределах суммы, установленной бюджетом товарищества), налагает дисциплинарные взыскания;
 - о) представляет на рассмотрение правления и общего собрания членов товарищества предложения о выплате работникам товарищества премий и иных дополнительных выплат свыше суммы, установленной бюджетом товарищества;
 - п) разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка наемного персонала товарищества, положение об оплате труда работников, иные внутренние документы, предусмотренные настоящим уставом (разрабатывает и выносит на утверждение общему собранию членов товарищества текущих и перспективных планов работ);
 - р) без доверенности осуществляет иные юридические действия от имени товарищества на основании решений общего собрания и правления товарищества в соответствии с их компетенцией.
- 15.7. Председатель правления товарищества имеет заместителя. Заместитель председателя правления товарищества назначается из числа членов правления распоряжением председателя правления товарищества. Заместитель председателя правления товарищества наделяется правом исполнять обязанности председателя во время его отсутствия. Право второй подписи при необходимости делегируется заместителю председателя правления. Заместитель председателя правления, действующий от имени товарищества в отсутствие председателя правления, подписывает финансовые документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием и соответствуют годовому финансово-хозяйственному плану и бюджету.
- 15.8. Председатель правления товарищества может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей общим собранием членов товарищества или его правлением.
- 15.9. Уходя в отставку, председатель правления сохраняет на два года право совещательного голоса на заседаниях правления.
- 15.10. При заключении договора с управляющей компанией правление и должность председателя правления сохраняются. В этом случае правление и председатель правления выполняют функцию заказчика и осуществляют контроль деятельности управляющей компании, подготовку и созыв общих собраний членов товарищества.
- 15.11. Председатель правления товарищества при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах товарищества добросовестно и разумно.

16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)

- 16.1. Для защиты интересов членов товарищества и осуществления контроля деятельности товарищества, правления товарищества общее собрание членов товарищества избирает ревизионную комиссию.
- 16.2. Ревизионная комиссия избирается на срок, устанавливаемый настоящим уставом, не более чем на два года.
- 16.3. Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов товарищества: не менее трех и не более пяти человек. Выбор одного ревизора возможен только в случае его профессиональной подготовленности.
- 16.4. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества, а также их супруги, родители, дети, внуки, братья, сестры (их супруги). При подборе кандидатур в ревизионную комиссию необходимо учитывать квалификацию соискателей, а именно, преимущество следует отдать лицам, имеющим подготовку и опыт бухгалтерской, инженерной, строительной и юридической деятельности.
- 16.5. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя. Председатель ревизионной комиссии или ревизор должен иметь экономическое или бухгалтерское образование.
- 16.6. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и её полномочия регулируются положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов товарищества и настоящим уставом.
- 16.7. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только общему собранию членов товарищества.
- 16.8. Члены ревизионной комиссии (ревизор) товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим уставом и положением о ревизионной комиссии.
- 16.9. Ревизионная комиссия (ревизор) обязана:
- вести протоколы своих заседаний, при этом черновик протокола подписывается всеми членами ревизионной комиссии, присутствующими на заседании сразу после его окончания, а оригинал – председателем и секретарем ревизионной комиссии (в случае его избрания) в течение трех дней после окончания заседания;
 - вести архив черновиков и оригиналов протоколов заседания ревизионной комиссии;
 - проверять выполнение правлением товарищества и председателем правления решений общих собраний членов товарищества, законность сделок, совершенных правлением от имени товарищества, сохранность имущества товарищества;
 - осуществлять плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже чем один раз в год с проведением экспертизы акта инвентаризации технического состояния многоквартирного дома, подготовленного правлением;
 - проводить неплановые (внезапные) ревизии по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), по решению общего собрания членов товарищества либо по требованию большинства (более 50% + 1 голос) членов правления товарищества, но не более двух раз в год по 10 рабочих дней;
 - представлять общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества (исполнение хозяйственно-финансового плана, бюджета и штатного расписания) за отчетный год, заключение представляется общему собранию членов товарищества только после ознакомления с ним правления товарищества;
 - представлять общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на планируемый год и размерах обязательных платежей и взносов;
 - отчитываться перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности;
 - контролировать своевременность рассмотрения правлением и его председателем заявлений членов товарищества.
- 16.10. Члены ревизионной комиссии имеют право:
- проводить закрытые заседания;
 - доступа к любым документам товарищества;
 - проверять финансовое состояние, расчетные счета, бухгалтерские и договорные документы товарищества, переписку, относящуюся к финансово-хозяйственной деятельности товарищества;
 - проверять денежные, материальные и другие ценности товарищества. Назначать и проводить инвентаризацию, проводить контрольные обмеры строительно-монтажных, ремонтных и других работ, измерять фактическое расходование материалов;
 - требовать от правления и председателя правления устных и письменных объяснений, копий документов;
 - требовать от правления немедленного устранения препятствий в проведении ревизии;
 - привлекать к своей работе оплачиваемых экспертов с согласия общего собрания членов товарищества;
 - присутствовать на заседаниях правления с правом совещательного голоса.
- 16.11. Ревизионная комиссия принимает решения простым большинством голосов; ревизор принимает решение единолично.

- 16.12. По результатам ревизии при создании угрозы интересам товарищества и/или его членов, либо при выявлении злоупотреблений членами правления товарищества и/или председателем правления своими полномочиями, ревизионная комиссия (ревизор) вправе созвать внеочередное общее собрание членов товарищества, либо обратиться в надзорные органы или в суд.
- 16.13. На период проведения ревизии труд членов ревизионной комиссии и физических лиц, привлекаемых к проведению ревизии, оплачивается в размере, установленном общим собранием.
- 16.14. После завершения своих полномочий ревизионная комиссия обязана не более чем в десятидневный срок передать вновь избранной комиссии по акту всю свою документацию и архив.

17. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

- 17.1. Реорганизация товарищества (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) производится по решению общего собрания членов товарищества в порядке, который установлен гражданским законодательством.
- 17.2. Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством: по решению общего собрания членов товарищества в случаях физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме; в связи с принятием собственниками помещений решения об изменении способа управления многоквартирным домом; если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме; по решению суда.
- 17.3. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества в порядке, устанавливаемом общим собранием членов товарищества – пропорционально принадлежащих им помещений в многоквартирном доме, измеренных в метрах квадратных площади (долям их участия).

18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 18.1. Все споры и разногласия, возникающие между товариществом и членами товарищества, а также с третьими лицами, разрешаются в переговорном порядке правлением товарищества, а при отсутствии взаимного согласия – в судебном.
- 18.2. Все изменения и дополнения к настоящему Уставу приобретают юридическую силу для третьих лиц с момента их государственной регистрации.

- 16.13. На период проведения ревизии труд членов ревизионной комиссии и физических лиц, проводящих ревизию, оплачивается в размере, установленном общим собранием.
- 16.14. После завершения своей полномочий ревизионная комиссия обязана не более чем в течение одного месяца передать вновь избранной комиссии по акту всю свою документацию в копии.

17. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИШЕСТВА

- 17.1. Реорганизация товарищества (слияние, присоединение, разделение, выделение) производится по решению общего собрания участников товарищества в порядке, установленном законодательством.
- 17.2. Ликвидация товарищества (сбыт имущества) осуществляется по решению общего собрания участников товарищества в порядке, установленном законодательством. При ликвидации товарищества ликвидационная комиссия обязана в течение одного месяца после окончания ликвидации предоставить отчет о результатах ликвидации товарищества и о состоянии дел товарищества по состоянию на день окончания ликвидации товарищества. Отчет о результатах ликвидации товарищества и о состоянии дел товарищества по состоянию на день окончания ликвидации товарищества предоставляется участникам товарищества в письменной форме. При ликвидации товарищества ликвидационная комиссия обязана в течение одного месяца после окончания ликвидации товарищества предоставить отчет о результатах ликвидации товарищества и о состоянии дел товарищества по состоянию на день окончания ликвидации товарищества. Отчет о результатах ликвидации товарищества и о состоянии дел товарищества по состоянию на день окончания ликвидации товарищества предоставляется участникам товарищества в письменной форме.
- 17.4. При ликвидации товарищества ликвидационная комиссия обязана в течение одного месяца после окончания ликвидации товарищества предоставить отчет о результатах ликвидации товарищества и о состоянии дел товарищества по состоянию на день окончания ликвидации товарищества. Отчет о результатах ликвидации товарищества и о состоянии дел товарищества по состоянию на день окончания ликвидации товарищества предоставляется участникам товарищества в письменной форме.

18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 18.1. Все споры в рамках закона разрешаются между товариществом и членами товарищества в судебном порядке.
- 18.2. Все изменения и дополнения к Уставу товарищества принимаются общим собранием участников товарищества.

*Документ
и
информацию
вам
15 листов
БМ*

