

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ
ГОРОД ХАБАРОВСК**

УТВЕРЖДЕН

**Протоколом №4 К/8 от «25» ноября 2019 г.
общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме по адресу: 680000,
г. Хабаровск, ул. Калинина 8**



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «КРЫЛЬЯ»

680000 ХАБАРОВСК КАЛИНИНА 8

У С Т А В
ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«КРЫЛЬЯ»

Новая редакция

**ГОРОД ХАБАРОВСК
2019 ГОД**

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «КРЫЛЬЯ», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.2. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «КРЫЛЬЯ».

1.3. Сокращенное наименование Товарищества: ТСЖ «КРЫЛЬЯ».

1.4. Полное и сокращенное наименование Товарищества равнозначны.

1.5. Место нахождения Товарищества, Юридический и почтовый адрес:

680000, г. Хабаровск, улица Калинина, дом 8.

1.6. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве, не ставящей своей целью получение прибыли. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с Уставом. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные решением общего собрания и Уставом товарищества. Товарищество, заключая договоры на оказание коммунальных услуг, на эксплуатацию, содержание и ремонт жилых помещений и общего имущества многоквартирного дома, и получая компенсации фактически произведенных затрат по предоставлению льгот по оплате жилья и коммунальных услуг, выступает в имущественном обороте не в своих интересах, а в интересах членов товарищества, собственников помещений. Обязательные платежи, взносы собственников помещений в многоквартирном доме, используемые Товариществом на оплату стоимости содержания, обслуживания и ремонта жилого фонда, а также на оплату коммунальных услуг, являются целевыми поступлениями собственников помещений в многоквартирном доме на содержание созданной им некоммерческой организации и ведение Товарищества уставной деятельности по управлению комплексом недвижимого имущества и обеспечению эксплуатации этого комплекса. Товарищество не является хозяйствующим субъектом с самостоятельными экономическими интересами, отличными от интересов членов товарищества, собственников помещений.

1.7. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.8. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

1.9. Товарищество от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступает истцом и ответчиком в суде.

1.10. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Денежные средства, полученные Товариществом на содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные услуги не являются имуществом Товарищества. Указанные средства направляются на цели и задачи связанные с управлением и содержанием общего имущества, оказание коммунальных услуг.

1.11. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Товарищество 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.

1.12. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющими, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде и иных организациях.

1.13. Решение о создании Товарищества принимается собственниками помещений многоквартирного дома. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

1.14. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья.

2. Термины и определения

2.1. При исполнении и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

Товарищество – некоммерческая организация, добровольное объединение собственников помещений в многоквартирном доме, для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (общим имуществом), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством РФ пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Собственник – собственник жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общем имуществе в многоквартирном доме.

Член товарищества – собственник, вступивший в установленном порядке в товарищество.

Многоквартирный дом – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

Помещение – часть многоквартирного дома (квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Квартира – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. К общему имуществу относятся обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в общей собственности – доля собственника в общем имуществе в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо общем собрании членов Товарищества. Доля в праве общей собственности собственника помещений рассчитывается как соотношение площади помещения к площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

Коммунальные услуги – предоставляемые собственникам и нанимателям помещений в многоквартирном доме услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению, отоплению (теплоснабжению).

Обслуживающие организации – организации, оказывающие собственникам и нанимателям помещений в многоквартирном доме услуги и (или) выполняющие работы по ремонту общего имущества в таком доме.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями собственника.

Услуги по содержанию общего имущества – услуги, предоставляемые управляющей или обслуживающими организациями по: осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества. Услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме предоставляются в соответствии с требованиями собственников помещений, установленными ими на общем собрании таких собственников.

Текущий ремонт – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельного участке.

Капитальный ремонт – ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за жилое помещение – плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета одного квадратного метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

3. Цель и виды деятельности Товарищества

3.1. Товарищество создано для осуществления следующих целей:

3.1.1. управление комплексом недвижимого имущества (общим имуществом) в многоквартирном доме;

3.1.2. обеспечение эксплуатации многоквартирного дома: заключение в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальных услуг, контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и не оказания услуг и прочие;

3.1.3. владение, пользование и в установленных законодательством РФ пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме;

3.1.4. представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями;

3.1.5. представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в судебных, государственных и муниципальных органах;

3.1.6. улучшение условий проживания собственников помещений;

3.1.7. сохранение, приращение и модернизация общего имущества;

3.1.8. организации содержания и ремонта помещений, общего имущества, строительных конструкций, проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

3.1.9. обеспечения коммунальными услугами собственников, нанимателей и арендаторов жилых и нежилых помещений;

3.1.10. проведение кредитной и инвестиционной политики на цели содержания дома в интересах членов товарищества;

3.1.11. оказание жильцам дополнительных услуг;

3.1.12. защиты прав и интересов членов товарищества и проживающих в многоквартирном доме граждан;

3.1.13. распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек;

3.1.14. совместный контроль за соблюдением норм общежития;

3.1.15. исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;

3.1.16. заключения договоров и соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности и исполнения обязательств, принятых по договорам;

3.1.17. сдачей в аренду, внаем либо продажей недвижимого имущества, находящегося в собственности Товарищества, для обеспечения содержания общего имущества многоквартирного жилого дома и улучшения данного имущества;

3.1.18. оперативного управления вверенным имуществом;

3.1.19. получение дополнительного финансирования за счет хозяйственной деятельности;

3.1.20. - осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Уставом и действующим законодательством (к хозяйственной деятельности не относится содержание и ремонт общего имущества определенного в рамках сметы доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, оказание коммунальных услуг);

3.1.21. занятия иной не запрещенной законодательством деятельностью.

3.2. Товарищество, как некоммерческая организация, не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

3.3. Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества либо общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.4. Товарищество по решению общего собрания членов Товарищества может осуществлять управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме штатными сотрудниками правления Товарищества.

3.5. Товарищество может оказывать иные услуги гражданам для улучшения условий их проживания: консультационные услуги, услуги представительства, ремонт помещений, получение и отправка корреспонденции и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации, направленные на достижение предусмотренных Уставом целей.

4. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном доме. Обязательные платежи членов Товарищества

4.1. Собственник жилого и (или) нежилого помещения владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным законодательством РФ.

4.2. Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить в пользование, принадлежащее ему помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином

законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

4.3. Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

4.4. Переустройство и (или) перепланировка помещения в доме осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ и иными нормативно-правовыми актами.

Жилое помещение может быть переведено в нежилое, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.5. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений. Собственники владеют, пользуются и в установленных жилищным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

4.6. Уменьшение размера общего имущества возможно только при проведении реконструкции, помещения и с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

4.7. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема.

4.8. Доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника помещения (покупателя, наследника и т.п.) равна доле предшествующего собственника помещения.

4.9. При переходе права собственности на помещение, доля в праве общей долевой собственности на общее имущество нового собственника равна доле в праве общей долевой собственности на общее имущество предшествующего собственника.

4.10. Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится по соглашению собственников, достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения общего собрания членов Товарищества либо путем получения их согласия в письменной форме.

4.11. Часть общего имущества может быть передана Товариществом в пользование любому заинтересованному лицу в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. Передача в пользование заинтересованному лицу части общего имущества осуществляется по соглашению собственников, достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения общего собрания членов Товарищества либо путем получения их согласия в письменной форме.

4.12. Пользование заинтересованным лицом общим имуществом не должно нарушать права и законные интересы собственников, в том числе ограничивать права самостоятельного пользования общим имуществом, превышать допустимые пределы установленных нормативов и эксплуатационных требований: вибрации, звуко-, теплоизоляции в помещениях собственников.

4.13. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитут) другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками, достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения общего собрания членов Товарищества либо путем получения их согласия в письменной форме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

4.14. Член Товарищества обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения.

4.15. Члены Товарищества обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества (далее – членские взносы), установленные решениями общих собраний членов Товарищества.

4.16. В случае принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня работ по капитальному ремонту, сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка ее внесения собственники обязаны оплачивать за капитальный ремонт.

Кроме того, члены Товарищества обязаны оплачивать коммунальные услуги.

4.17. Члены Товарищества обязаны вносить членские взносы, плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно, не позднее двадцать пятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставленной ему счета-квитанции в порядке, установленном правлением Товарищества.

4.18. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы в порядке, установленном правлением Товарищества.

4.19. Наниматели по договору социального найма или договору найма государственного жилищного фонда вносят обязательные платежи в порядке, установленном правлением Товарищества.

4.20. Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

4.21. Неиспользование собственником принадлежащего ему помещения или отказ от пользования общим имуществом, либо отказ от вступления в члены Товарищества не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения обязательных платежей и взносов.

4.22. В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом они обязаны возместить расходы Товарищества по ранее заключенным договорам.

5. Членство в Товариществе

5.1. Членами Товарищества могут быть граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления, являющиеся собственниками помещений.

5.2. Членство в Товариществе возникает у собственника на основании заявления о вступлении в члены Товарищества.

5.3. Членами Товарищества могут стать наследники членов Товарищества, несовершеннолетние лица, а также лица, к которым перешло право собственности на помещения в результате предусмотренных законодательством РФ сделок с недвижимостью.

5.4. При создании Товарищества членство в Товариществе возникает у всех собственников, выразивших свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

5.5. Членство в Товариществе является добровольным. Член Товарищества в любое время может выйти из Товарищества, подав об этом письменное заявление в правление Товарищества.

5.6. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из числа членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение, его смерти, ликвидации юридического лица – собственника помещения либо ликвидации Товарищества как юридического лица.

5.7. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

5.8. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении их интересов в Товариществе одним из них.

5.9. Приём в Товарищество новых членов производится правлением по их заявлению.

6. Средства и имущество Товарищества

6.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Товариществом по предусмотренным законодательством РФ основаниям.

6.2. Средства Товарищества состоят из:

6.2.1. Членских взносов;

6.2.2. Взносов собственников, не являющихся членами Товарищества на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме по договорам о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

6.2.3. Обязательных платежей;

6.2.4. Платежей собственников на проведение капитального ремонта общего имущества, в случае принятия собственниками помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника;

6.2.5. Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

6.2.6. Бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством РФ случаях;

6.2.7. Прочих поступлений.

6.3. По решению общего собрания членов Товарищества, а также в случаях предусмотренных федеральным законом, Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом либо Законом.

7. Права Товарищества

7.1. Товарищество имеет право:

7.1.1. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год (финансовый план), в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели;

7.1.2. Определять порядок внесения членских и иных взносов, а также обязательных платежей;

7.1.3. Осуществлять по поручению собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей управляющей организации и (или) обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям;

7.1.4. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры 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, а также размер членских взносов;

7.1.5. Осуществлять самостоятельно выбор управляющей и (или) обслуживающих, подрядных, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключить с ними договоры от имени и за счет собственников помещений;

7.1.6. Осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с управляющей или обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

7.1.7. Подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также проводить расчет расходов на его проведение;

7.1.8. Осуществлять проверку технического состояния общего имущества;

7.1.9. 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 РФ;

7.1.10. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом предпринимательской деятельности;

7.1.11. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ;

7.1.12. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

7.1.13. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

7.1.14. Устанавливать охранную сигнализацию на места общего пользования (подвал, чердак и др.);

7.1.15. Приобретать средства пожаротушения;

7.1.16. Проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов и т.п.);

7.1.17. Осуществлять страхование имущества товарищества и общего имущества по решению общего собрания членов Товарищества;

7.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество собственников жилья вправе:

7.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме на основании и условиях решения принятого Правлением Товарищества.

7.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

7.2.3. 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;

7.2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

7.2.5. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

7.3. Товарищество вправе 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, возмещение убытков, штрафным санкциям на основании решения Правления Товарищества.

7.4. Товарищество вправе ограничивать в коммунальных услугах собственников помещений, не исполняющих своих обязанностей по коммунальным платежам.

7.5. В случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

7.6. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

7.7. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

1) обслуживание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме и на принадлежащем земельном участке;

3) сдача в аренду, в наем общего имущества в многоквартирном доме;

4) другие виды дополнительных работ.

7.8. Доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные Уставом Товарищества, на основании решения общего собрания членов Товарищества.

Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества.

К хозяйственной деятельности не относится содержание и ремонт общего имущества определенного в рамках сметы доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, оказание коммунальных услуг. Обслуживание и ремонт недвижимого имущества за пределами сметы доходов и расходов Товарищества на соответствующий год в том, числе оказание индивидуальных услуг населению относиться к хозяйственной деятельности.

8. Обязанности Товарищества

8.1. Товарищество обязано:

8.1.1. Обеспечить выполнение требований законодательства РФ и настоящего Устава;

8.1.2. Представлять законные интересы членов Товарищества в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;

8.1.3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

8.1.4. В рамках утвержденной сметы расходов, обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме путем: заключения в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и не оказания услуг;

8.1.5. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому;

8.1.6. В случае заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту, контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств;

8.1.7. Осуществлять контроль за правильностью начисления размеров обязательных платежей собственникам помещений;

8.1.8. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

8.1.9. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, а также обязанностей собственников по капитальному ремонту общего имущества;

8.1.10. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;

8.1.11. Устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;

8.1.12. Принимать участие в установлении фактов причинения вреда имуществу собственников помещений;

8.1.13. Осуществлять контроль за использованием членами Товарищества принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме;

8.1.14. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

8.1.15. Информировать управляющую и обслуживающие организации о проведении общих собраний членов Товарищества;

8.1.16. Осуществлять хранение представленных в Товарищество копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;

8.1.17. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников помещений на действия (бездействие) управляющей или обслуживающих и прочих организаций;

8.1.18. Выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий;

8.1.19. Исполнять поручения членов Товарищества в рамках уставной деятельности;

8.1.20. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию;

8.1.21. Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками полномочий;

8.1.22. Хранить документы Товарищества:

- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
- протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы правления, приказы исполнительного органа Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;

- делопроизводство Товарищества;

- акты ревизионных проверок или заключений ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;

- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.

8.1.23. Товарищество хранит документы, по месту нахождения своего исполнительного органа, если иное место не определено общим собранием членов товарищества.

9. Права Членов Товарищества

9.1. Член Товарищества имеет право:

9.1.1. Самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему помещением;

9.1.2. Участвовать в общем собрании членов Товарищества и голосовать лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью;

9.1.3. Избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и его орган контроля;

9.1.4. Получать информацию о деятельности органов управления Товарищества и Ревизионной комиссии исключительно на ежегодном собрании членов Товарищества, посредством ознакомления с отчетом о деятельности ТСЖ;

9.1.5. Добровольно выйти из состава членов Товарищества;

9.1.6. Обжаловать в суд решение общего собрания членов Товарищества или решение правления Товарищества, которые не соответствуют законодательству РФ и нарушают его права и охраняемые законом интересы;

9.1.7. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

9.1.8. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства РФ, санитарных, противопожарных и иных правил и норм;

9.1.9. Поручать Товариществу заключать в его интересах и за его счет возмездные договора с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам;

9.1.10. Осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.

10. Обязанности членов Товарищества

10.1. Член Товарищества обязан:

10.1.1. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям;

10.1.2. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества;

10.1.3. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением;

10.1.4. Выполнять требования настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества;

10.1.5. Не нарушать права других собственников;

10.1.6. Нести бремя содержания принадлежащего помещения, общего имущества;

10.1.7. Своевременно оплачивать членские взносы, налоги и обязательные платежи: плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

10.1.8. Своевременно извещать Товарищество или уполномоченную им управляющую организацию (управляющего) о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем;

10.1.9. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу;

10.1.10. Допускать в помещение должностных лиц Товарищества, управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

10.1.11. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом;

10.1.12. Участвовать в общих собраниях членов Товарищества;

10.1.13. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;

10.1.14. Предоставлять Товариществу или уполномоченной им управляющей организации (управляющему) информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ;

10.1.15. За свой счет устранять нанесенный им ущерб общему имуществу Товарищества, имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещении члена Товарищества;

10.1.16. Предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения;

10.1.17. При оспаривании (обжаловании в судебном порядке) решения (ий) общего собрания членов товарищества собственников жилья «Крылья» руководствоваться ст. 165.1, п. 6 ст.181.4 ГК РФ, а именно направить заблаговременно членам товарищества собственников жилья уведомления о намерении обратиться с иском в суд об оспаривании решения (ий) общего собрания членов товарищества собственников жилья «ПРИМОРСКОЕ» и предложения (ий) присоединения к такому иску.

10.1.18. Соблюдать иные установленные общим собранием членов Товарищества требования.

11. Органы управления и контроля Товарищества

11.1. Органами управления Товарищества являются:

11.1.1. Общее собрание членов Товарищества;

11.1.2. Правление Товарищества.

11.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

11.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

11.4. Контроль за работой правления Товарищества, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

12. Общее собрание членов Товарищества

12.1. Общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

12.2. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в форме совместного присутствия или в форме опроса (заочного голосования).

12.3. Общее собрание членов Товарищества в форме опроса (заочного голосования) осуществляется путем принятия членами Товарищества решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

12.4. Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества.

12.5. Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования проводится в соответствии с Порядком проведения общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования, утвержденного общим собранием членов Товарищества.

12.6. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе правления Товарищества не позднее 60 (шестидесяти) дней после окончания финансового года.

12.7. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления Товарищества, членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.

12.8. Организация общего собрания членов Товарищества:

12.8.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества размещается не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты его проведения, путем размещения на информационных досках на первом и втором этаже МКД Калинина 8, г. Хабаровск.

12.8.2. Товарищество не несет ответственность за неуведомление члена Товарищества, отсутствующего по месту жительства в период организации и проведения общего собрания членов Товарищества.

12.8.3. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, дата, место и время проведения общего собрания и выносимые на обсуждение вопросы (повестка дня), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на таком собрании, адрес или место, где с ними можно ознакомиться. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

12.8.4. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

12.8.5. Общее собрание членов Товарищества может быть проведено по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

12.8.6. Член Товарищества вправе участвовать в общем собрании и голосовать лично, либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

12.8.7. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

12.8.8. Общее собрание ведет председатель правления Товарищества, а в случае его отсутствия - один из членов правления Товарищества.

12.8.9. Решение общего собрания членов Товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на

общем собрании члены Товарищества и их представители, кроме случаев, предусмотренных п. 12.10 настоящего Устава.

12.8.10. Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества. Решения, принятые на общем собрании членов Товарищества, действуют до принятия новых решений по данному вопросу на очередном и (или) внеочередном общем собрании.

12.8.11. На общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, без права голоса.

12.9. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относится:

12.9.1. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;

12.9.2. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;

12.9.3. Принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества;

12.9.4. Предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом;

12.9.5. Принятие решений о приобретении, строительстве, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, капитальном ремонте общего имущества;

12.9.6. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

12.9.7. Предоставление в пользование или ограниченное пользование части общего имущества в многоквартирном доме;

12.9.8. Принятие решений о сдаче в аренду части общего имущества в многоквартирном доме;

12.9.9. Принятие решений о страховании имущества Товарищества и общего имущества в многоквартирном доме;

12.9.10. Избрание членов правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора);

12.9.11. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также установление размеров платы за жилое и нежилое помещение путем утверждения смет доходов и расходов Товарищества на установленный период;

12.9.12. Установление размера обязательных платежей и различных взносов членов товарищества;

12.9.13. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и ремонт общего имущества и его оборудования, проведение капитального ремонта общего имущества;

12.9.14. Утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;

12.9.15. Рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора);

12.9.16. Определение размера вознаграждения членам правления Товарищества;

12.9.17. Утверждение внутренних регламентов Товарищества, в том числе ведения общего собрания членов Товарищества, деятельности его правления;

12.9.18. Утверждение отчетов правления Товарищества, заключений ревизионной комиссии (ревизора). Заключение ревизионной комиссии утверждается общим собранием только после предоставления ревизионной комиссией сведений о направлении данного заключения для ознакомления правлению Товарищества;

12.9.19. Другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции общего собрания членов Товарищества.

12.10. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества в соответствии с п.п. 12.9.1. - 12.9.7. настоящего Устава, решения принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

12.11. Члены Товарищества могут голосовать посредством опроса в письменной форме или голосовать по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений и решаемых вопросов.

12.12. Члены Товарищества на общем собрании членов Товарищества могут голосовать только по вопросам, заявленным в повестке дня. В случае отсутствия кворума и признания объявленного собрания несостоявшимся, действуют решения принятые на предыдущем собрании членов Товарищества.

13. Правление Товарищества

13.1. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок на пять лет, и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

По истечении срока действия полномочий правления Товарищества и (или) каждого члена Правления, их полномочия сохраняются (продлеваются) до проведения перевыборов, посредством проведения очередного отчетно-выборного общего собрания членов Товарищества, где на повестку дня выносится вопрос о избирании членов Правления Товарищества и по нему будет принято решение в порядке предусмотренном настоящим Уставом. В случае если объявленное собрание будет признано несостоявшимся по причине отсутствия кворума полномочия правления Товарищества продлевается до следующего очередного(внеочередного) общего собрания. Кандидатуры для выборов в члены правления могут предлагаться любым членом Товарищества исключительно в письменной форме, минимум за 10 дней до проведения собрания.

13.2. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества. Численный состав членов правления Товарищества устанавливается общим собранием членов Товарищества и не может быть менее трех членов, включая Председателя.

13.3. Выборы членов правления Товарищества могут быть проведены открытым или тайным голосованием.

13.4. Председатель Правления Товарищества является членом Правления Товарищества по должности.

13.5. В обязанности правления Товарищества входят:

13.5.1. Оперативное руководство текущей деятельностью Товарищества;

13.5.2. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава;

13.5.3. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и членских взносов;

13.5.4. Составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, отчетов о финансовой деятельности, предоставление их на утверждение общему собранию членов Товарищества;

13.5.6. Заключение договоров по обслуживанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, договоров об оказании коммунальных услуг и прочих договоров в интересах членов Товарищества;

13.5.7. Наем и увольнение работников для обслуживания многоквартирного дома;

13.5.8. От имени членов Товарищества осуществлять разработку договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных и прочих услуг;

13.5.9. Ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

13.5.10. Созыв и проведение общих собраний членов Товарищества;

13.5.11. Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов;

13.5.12. Установление фактов причинения вреда имуществу собственников и нанимателей;

13.5.13. Хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;

13.5.14. Выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;

13.5.15. Ведение бухгалтерской, статистической и иной отчетности;

13.5.16. Рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений;

13.5.17. Разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества: перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества; перечней дополнительных работ; расчет стоимости работ;

13.5.18. Расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества;

13.5.19. Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

13.5.20. Осуществление приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

13.5.21. Осуществление по поручению собственников помещений начислений, сбора, перечисления и перерасчета обязательных и иных платежей, а также взносов собственников, своими силами либо путем привлечения третьих лиц;

13.5.22. Осуществление проверки технического состояния общего имущества;

13.5.23. Реализация мероприятий по ресурсосбережению;

13.5.24. Передача технической, бухгалтерской и иной документации на дом, а также учредительных и иных документов Товарищества новому правлению. В случае ликвидации Товарищества и(или) изменения способа управления многоквартирным домом техническая, бухгалтерская и иная документация на дом передается ликвидационной комиссии или выбранной управляющей организации. Учредительные и иные документы Товарищества передаются ликвидационной комиссии или уполномоченному на общем собрании собственнику помещения.

13.5.25. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

13.6. Заседание правления Товарищества созывается его председателем.

13.7. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.

13.8. Заседание правления признается правомочным при участии в нем не менее половины членов правления от общего количества выбранных членов правления.

Решение правления признается правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов правления Товарищества. При принятии решения, в случае равенства голосов членов правления, правом решающего голоса обладает Председатель Правления Товарищества.

Решение правления оформляется протоколом.

13.9. Правление Товарищества собственников жилья, в лице Председателя Правления имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счетах в банках в соответствии с финансовым планом (сметой) Товарищества.

В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств (непредвиденные расходы и т.п.) Правление Товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами Товарищества за пределами финансового плана (сметы) Товарищества, при этом увеличенные суммы расходов против финансового плана (сметы) в текущем году по решению Правления и при подтверждении соответствующих документов о проведении данных работ включаются в финансовый план следующего года и выставляются в платежном документе за ЖКУ отдельной строкой вне зависимости от принятия или непринятия решения по этому вопросу, по любым причинам, в том числе и отсутствия кворума объявленного общего собрания собственников МКД.

13.10. Члены правления и председатель правления Товарищества несут перед Товариществом ответственность за причиненные своими действиями или бездействием Товариществу убытки. При этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие против решения правления, которое повлекло за собой причинение убытков Товариществу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу по уважительной причине.

14. Председатель правления Товарищества

14.1. Председатель правления Товарищества избирается из числа членов правления Товарищества. Председатель правления обеспечивает выполнение решений обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

Председатель имеет право выбрать из членов Правления заместителя Председателя Правления и в случае необходимости делегировать ему полномочия для представления интересов Товарищества.

14.2. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества в течении всего срока действия избранного Правления, подписывает платежные документы и совершает сделки, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего трудового распорядка работников Товарищества, положения об оплате их труда.

14.3. Председатель правления Товарищества и члены правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

14.4. Председатель правления Товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии (ревизору, аудитору) свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

14.5. По окончании срока избрания, полномочия Председателя правления продлеваются до перевыборов нового Председателя правления в порядке установленным настоящим Уставом. По окончании срока избрания ранее действующий председатель может быть переизбран на новый срок.

14.6. Председатель правления является выборным лицом, не является руководителем организации, не является должностным лицом, и несет персональную, административную и иную ответственность только за неисполнение решений Правлений Товарищества исполнение которых для председателя является обязательным. Председатель правления не подменяет должностных лиц Товарищества, сотрудников Товарищества, лиц с которыми Товарищество заключило гражданско-правовые договоры, и не несет ответственность за ненадлежащее исполнение указанными лицами своих должностных обязанностей, обязанностей и обязательств, принятых указанными лицами по гражданско-правовому договору.

15. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

15.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается на основании поданных заявлениях от собственников помещений на заседаниях Правления Товарищества.

Количественный состав ревизионной комиссии определяет Правление Товарищества. Выбор одного ревизора возможен только в случае его профессиональной подготовленности, что должно быть подтверждено наличием экономического, бухгалтерского или юридического образования либо опытом работы в данных сферах деятельности.

15.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества.

15.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя. Председатель ревизионной комиссии или ревизор должен иметь экономическое, бухгалтерское или юридическое образование либо иметь опыт работы в данных сферах деятельности.

15.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

15.4.1. Контролирует деятельность правления Товарищества и его председателя, а также проводит не реже одного раза в год плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;

15.4.2. Представляет общему собранию членов Товарищества заключения по смете расходов Товарищества, годовому отчету и размерам обязательных платежей и членских взносов;

15.4.3. Отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

15.5. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия регулируются Положением о ревизионной комиссии (ревизоре). Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только общему собранию членов Товарищества.

15.6. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством РФ.

15.7. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества обязана:

15.7.1. Проверять выполнение правлением Товарищества и председателем правления решений общих собраний членов Товарищества, правления, законность совершенных правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества;

15.7.2. Осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению общего собрания членов Товарищества либо по требованию членов правления Товарищества;

15.7.3. Предоставлять отчет о результатах ревизии на утверждение общего собрания членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений. Отчет предоставляется на общее собрание членов Товарищества только после направления его для ознакомления правлению Товарищества;

15.7.4. Информировать правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов Товарищества.

15.8. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членов либо при выявлении злоупотреблений членами правления Товарищества и председателя правления своими полномочиями ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное общее собрание членов Товарищества либо обратиться в правоохранительные органы или в суд.

15.9. По решению общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, кроме ревизионной комиссии (ревизора) может быть приглашен сторонний аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности. Оплата по договору сторонних аудиторских услуг осуществляется за счет дополнительных целевых взносов членов Товарищества.

16. Ведение делопроизводства в Товариществе

16.1. Протоколы общих собраний членов Товарищества подписывают председатель и секретарь таких собраний, данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся с листами регистрации членов Товарищества в его делах постоянно.

16.2. В случае принятия решения о голосовании в форме опроса (заочного голосования) постоянному хранению подлежат протоколы общих собраний членов Товарищества с листами голосования.

16.3. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества оформляются в письменной форме подписываются председателем правления Товарищества или его заместителем, председателем ревизионной комиссии (ревизором) соответственно. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

16.4. Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию.

17. Прекращение деятельности Товарищества

17.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) либо ликвидации в установленном законодательством РФ порядке.

17.2. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

17.3. Товарищество ликвидируется:

17.3.1. По решению общего собрания членов Товарищества, в том числе в случае физического уничтожения многоквартирного дома;

17.3.2. По решению общего собрания собственников помещений об изменении способа управления многоквартирным домом;

17.3.3. По решению общего собрания собственников помещений в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

17.3.4. По решению суда.

17.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством РФ, а архив, дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в архив на территории, на которой расположено Товарищество.

18. Заключительные положения

18.1. Устав Товарищества утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

18.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации.

18.3. Настоящий Устав составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую силу

18.4. Расходы по образованию и регистрации Товарищества распределяются между собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально их доли в общем имуществе.