Утверждён в новой редакции
решением Общего собрания членов
Товарищества собственников жилья
«Сосновый бор»

Протокол от «10» марта 2014 года №
_____

Устав
Товарищества собственников жилья «Сосновый бор»

город Верхняя Пышма, 2014 год

1.Общие положения

1.1 Товарищество собственников жилья «Сосновый бор», создано решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: 624090, Свердловская область, город Верхняя Пышма, ул. Уральских рабочих, 42 (Протокол Общего собрания от 26 апреля 2009 года).

Товарищество собственников жилья «Сосновый бор», является объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления, обеспечения эксплуатации комплекса движимого и недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в соответствии с Гражданским кодексом России, Жилищным кодексом России и иными законодательными актами России, регулирующими гражданские и жилищные правоотношения.

1.2. Полное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «Сосновый бор».

Сокращённое наименование товарищества: ТСЖ «Сосновый бор». Далее по тексту настоящего Устава именуемое – Товарищество.

1.3. Местонахождение Товарищества: 624096, Свердловская область, город Верхняя Пышма, ул. Уральских рабочих, 42.

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с Уставом.

1.5. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению Общего собрания членов Товарищества используются для оплаты общих расходов в соответствии с утверждённой сметой Товарищества или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества.

1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, вправе открывать расчётные и иные счета в банках, имеет печати со своим наименованием, штампы, бланки.

1.7. Товарищество вправе от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству России и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений жилого дома в государственных органах власти, органах местного самоуправления и других организациях и учреждениях.

1.8. Имущество Товарищества состоит из движимого и недвижимого имущества, входящего в комплекс недвижимого имущества, приобретенного на средства, состоящие из вступительных или иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества и (или) полученные в результате его хозяйственной деятельности. Средства Товарищества могут пополняться за счет субсидий из бюджета муниципального образования г.о. Верхняя Пышма на содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги в соответствии с законодательством Российской Федерации и Свердловской области, а также иной помощи из других источников финансирования.

1.9. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не отвечает по обязательствам своих членов.

1.10. Товарищество создаётся без ограничения срока деятельности.

1.11. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, Жилищным кодексом России, законодательством России, а также решениями Общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству России.

2. Цели и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество создано и осуществляет свою деятельность для достижения следующих целей:

- обеспечение или организация обеспечения собственников помещений коммунальными и прочими услугами;

- организация проведения капитального ремонта, надстройки, реконструкции помещений, зданий и сооружений при принятии таких решений общим собранием собственников помещений;

- строительство или организация строительства дополнительных помещений и объектов общего имущества в комплексе недвижимого имущества;

- сдача в аренду, в наем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав комплекса недвижимого имущества и находящегося в собственности Товарищества, в случае принятия такого решения на общем собрании собственников или правлении;

- защита и представление общих интересов собственников помещений в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;

- исполнение роли заказчика на работы по содержанию и ремонту, строительству и реконструкции комплекса недвижимого имущества, заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности;

- проведение мероприятий по содержанию, благоустройству и озеленению придомовой территории, принадлежащей Товариществу;

- получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков и иных заемных средств в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;

- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Уставом и действующим законодательством;

- представление интересов Товарищества в качестве истца, ответчика, третьего лица, заинтересованного лица в судах.

2.2. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью следующих видов:

1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

3) сдача в аренду части общего имущества в многоквартирном доме;

2.3. Видами деятельности, для занятия которыми требуется получение специального разрешения (лицензии) или допуска саморегулируемой организации, Товарищество вправе заниматься только после получения соответствующей лицензии (допуска саморегулируемой организации).

2.4. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели Товарищества.

3. Права Товарищества

3.1.Товарищество вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством России договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и

отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящим Уставом цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества на год 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;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги за отдельную плату;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу, для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом;

8) создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

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

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3) получать в пользование либо приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных или иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счёт собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

6) Осуществлять страхование общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с принятым решением на общем собрании собственников помещений в таком доме от любых видов рисков, причинения вреда или уничтожения.

7) Выступать страхователем общего имущества в многоквартирном доме по поручению общего собрания собственников помещений.

3.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного взыскания обязательных платежей и взносов.

3.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения или ненадлежащего собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

4. Обязанности Товарищества

4.1. Товарищество собственников жилья обязано:

а) обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного кодекса России, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего Устава;

б) осуществлять управление многоквартирным жилым домом,

в) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;

г) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

д) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

е) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

ж) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

з) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

и) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

к) вести реестр членов Товарищества и ежегодно, в течение первого квартала текущего года, направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса России;

л) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса России, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в настоящий Устав изменений заверенные Председателем Правления Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копию настоящего Устава, выписку из протокола общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в настоящий Устав с приложением заверенных Председателем Правления Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

5. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

5.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, 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, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также 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 и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

5.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом России.

5.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме, в том числе и не являющихся членами Товарищества, путём его реконструкции или модернизации.

5.4. По решению, принятому общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или правлением, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме.

5.5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременён правом ограниченного пользования 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 помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

6. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

6.1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

6.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения следует судьбе права собственности на указанное помещение.

6.3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

6.4. Собственник помещения не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;

2) 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.

7. Средства и имущество Товарищества

7.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

7.2. Средства Товарищества состоят из:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами Товарищества;

2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

3) субсидий, на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4) прочих поступлений.

7.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

7.4. Правление Товарищества и Председатель Правления имеют право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счетах в банках, в соответствии и в пределах утверждённой сметы Товарищества, при этом Председатель Правления не вправе единолично, без согласования с другими членами Правления, совершать сделки на сумму свыше 50 000 рублей.

8. Содержание общего имущества в многоквартирном доме

8.1. Общее имущество в многоквартирном доме может быть застраховано от любых видов рисков, причинения вреда или уничтожения.

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

8.3. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несёт собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника.

9. Членство в Товариществе. Права и обязанности членов

9.1 Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании его заявления о вступлении в Товарищество.

9.2. Лицо, приобретающие в собственность помещения в многоквартирном доме, вправе подать заявление и стать членом Товарищества только после возникновения у него права собственности на приобретённое помещение.

9.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

9.4. Члены Товарищества уплачивают членские взносы, размер которых определяется Общим собранием членов Товарищества. Лица, вступающие в Товарищество в соответствии с настоящим разделом, уплачивают вступительный взнос, размер которого определяется Общим собранием членов Товарищества.

9.5. Реестр членов Товарищества 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.

9.6. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 9.5. Устава, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

9.7. Члены Товарищества имеют право знакомиться с материалами Общих собраний и заседаний Правления, принимать участие в Общих собраниях членов Товарищества, голосовать по вопросам повестки дня, избирать и быть избранными в органы управления Товариществом, обжаловать решения, принимаемые Общими собраниями членов Товарищества или Правлением Товарищества при условии, если такими решениями нарушаются их права, получать за плату копии документов, связанных с домом, при этом размер такой платы не может быть выше размера обычно взимаемой платы за копирование документов, имеют иные права в соответствии с законодательством России.

9.8. Члены Товарищества обязаны исполнять требования законодательства России, настоящего Устава, локальных актов Товарищества, принятых Общим собранием

членов Товарищества и Правлением Товарищества, своевременно и в полном объёме уплачивать взносы, воздерживаться от действий или бездействий, которыми может быть причинён вред Товариществу, другим членам Товарищества, общему имуществу дома и имуществу других лиц, проживающих в доме, а также окружающей природной среде. Вред, причинённый членом Товарищества, подлежит возмещению в полном объёме в порядке, предусмотренном законодательством России.

10. Органы управления Товарищества

Органами управления Товарищества являются: Общее собрание членов Товарищества, Правление Товарищества.

11. Общее собрание членов Товарищества

11.1 Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества. Общее собрание членов Товарищества может быть очередным и внеочередным. Очередное Общее собрание членов Товарищества должно быть проведено не позднее 30 апреля года, следующего за отчётным. Очередное общее собрание созывается исключительно по инициативе Правления Товарищества, после проведения ревизионной (аудиторской) проверки и получения заключения.

11.2. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относится:

1) внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;

2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

3) избрание членов Правления Товарищества, членов Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

5) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

8.1) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

8.2) утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;

8.3) утверждение заключения Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

9) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества;

10) принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества Положения об оплате труда работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом России, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества;

11) определение размера вознаграждения Председателя правления Товарищества;

12) другие вопросы, предусмотренные законодательством России.

Настоящим Уставом к компетенции Общего собрания членов Товарищества помимо указанных выше вопросов также может быть отнесено решение иных вопросов путём внесения соответствующих изменений в Устав.

11.3 Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

12. Порядок проведения и организации Общего собрания членов Товарищества

12.1. Общее собрание членов Товарищества проводится в очной форме путём совместного присутствия его членов для обсуждения вопросов повестки дня. В случае, если Общее собрание в очной форме не состоялось по причине отсутствия кворума, Правление обязано принять решение о проведении Общего собрания членов Товарищества путем заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование) с той же повесткой дня.

Данное собрание должно быть проведено не позднее 30 дней от даты проведения собрания в очной форме.

12.2. В целях обеспечения кворума Общего собрания членов Товарищества, в каждом подъезде многоквартирного жилого дома проживающие в нём члены Товарищества избирают старшего по подъезду.

Избрание осуществляется путем проведения собрания в соответствующем подъезде, простым большинством голосов от присутствующих на собрании подъезда членов Товарищества.

Члену Товарищества, избранному старшим по подъезду, другими членами Товарищества, проживающими в указанном подъезде, выдаются доверенности на право участия и принятия решений на Общем собрании членов Товарищества. Доверенности оформляются в соответствии с законодательством России.

Выдача указанной доверенности не лишает права члена Товарищества самостоятельно принимать участие в Общем собрании членов Товарищества и голосовать по вопросам повестки дня.

12.3. О предстоящем Общем собрании члены Товарищества должны быть уведомлены не позднее, чем за десять дней до даты проведения Общего собрания.

Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества оформляется письменно. Надлежащим уведомлением членов Товарищества о предстоящем Общем собрании признаётся одно из следующих действий:

- вручение уведомления каждому члену Товарищества под расписку,
- размещение уведомления о собрании на специально оборудованных досках объявлений в подъездах или около подъездов дома,
- размещение тиражированного уведомления в почтовые ящики членов Товарищества с оформлением соответствующего акта об этом,
- направление тиражированных уведомлений в письменной форме посредством почтового отправления (заказным письмом).

Уведомление осуществляется лицом (лицами), инициирующим (инициирующими) созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества.

12.4. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указывается:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

- дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

- повестка дня данного собрания, при этом повестка дня очередного Общего собрания членов Товарищества должна в обязательном порядке включать вопросы, указанные в подпунктах 8, 8.1, 8.2, 8.3, 9, 11 пункта 11.2 Устава и ст. 145 Жилищного кодекса России.

Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

12.5. Общее собрание членов Товарищества правомочно (кворум), если на нём присутствовали члены Товарищества или их представители, обладающие более 50% голосов от общего количества голосов, которым обладали все члены Товарищества на дату проведения собрания.

12.6. Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания в соответствии с пп. 2, 6, 7 пункта 11.2 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов товарищества или их представителей.

12.7. Решения Общего собрания членов Товарищества оформляются протоколами, которые подписываются председателем и секретарём Общего собрания и хранятся в помещении, занимаемом Товариществом в течение сроков, установленных законодательством России о хранении документов.

12.8. Общее собрание членов Товарищества ведёт Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведёт один из членов Правления Товарищества.

В случае отсутствия или отказа (уклонения) указанных лиц от ведения Общего собрания его ведёт либо лицо, инициировавшее его проведение, либо лицо, выбранное в качестве председателя Общего собрания присутствующими лицами.

На Общем собрании из числа присутствующих членов Товарищества выбирается секретарь собрания, который фиксирует и оформляет протоколом решения Общего собрания, а также наряду с председателем собрания подписывает протокол Общего собрания членов Товарищества.

12.9. Решения Общего собрания членов Товарищества, оформленные протоколом, доводятся до сведения всех членов Товарищества путём размещения тиражированного протокола на специально оборудованных досках объявлений в подъездах или около подъездов дома.

Голосование проводится путём опроса в письменной форме.

13. Правление Товарищества

13.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесённых к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции Общего собрания членов Товарищества.

13.2. Правление Товарищества избирается в количестве 7 человек из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на срок два года.

13.3. Правление Товарищества избирает из своего состава Председателя Правления.

13.4. Правление Товарищества является коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчётным Общему собранию членов Товарищества.

13.5. Первое заседание Правления Товарищества после его избрания проводится не позднее 10 дней с момента проведения Общего собрания членов Товарищества.

13.6. Заседание Правления Товарищества признаётся правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления Товарищества. Решения Правления Товарищества оформляются протоколом.

13.7. Правление Товарищества принимает решения о заключении (расторжении, изменении условий) сделок в пределах утверждённой Общим собранием членов Товарищества сметы на сумму свыше 50 000 рублей.

13.8. Правление принимает решения о заключении договоров, соглашений, выборе подрядчиков, поставщиков услуг на конкурсной основе, исключительно в соответствии с положением Товарищества, регулирующим порядок заключения сделок, утвержденным Общим собранием членов Товарищества.

13.9. Полномочия члена Правления могут быть прекращены досрочно по следующим основаниям:

- по собственному желанию;
- по требованию не менее двух третей (простого большинства) членов Правления.

В случае досрочного прекращения полномочий более 2/3 членов Правления, Правление обязано созвать Общее собрание членов Товарищества, которое избирает Правление в новом составе.

13.10. При выборах нового состава Правления оно считается полномочным со дня принятия решения Общим собранием членов Товарищества. Ранее действовавшее Правление обязано передать вновь избранному Правлению техническую, бухгалтерскую и иную документацию Товарищества, а также учредительные документы, печати, штампы Товарищества. Передача оформляется актом в срок не более десяти дней с даты переизбрания.

Члены Правления, уклоняющиеся или препятствующие передаче дел, несут ответственность перед Товариществом за такое уклонение, в том числе они обязаны возместить Товариществу убытки, вызванные таким уклонением или препятствием.

14. Обязанности Правления Товарищества

В обязанности Правления Товарищества входит:

14.1. обеспечение соблюдения Товариществом законодательства России и требований настоящего Устава;

14.2. составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчётов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;

14.3. управление многоквартирным домом и/или заключение договоров на управление им;

14.4. заключение договоров на поставку коммунальных услуг;

14.5. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

14.6. наём работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение, утверждение правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

14.7. контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

14.8. ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности;

14.9. созыв и проведение очередного Общего собрания членов Товарищества;

14.10. Обеспечение передачи дел вновь избранному Председателю Правления и Правлению,

14.11. выполнение иных вытекающих из Устава обязанностей.

15. Председатель Правления Товарищества

15.1. Председатель Правления Товарищества избирается Правлением из числа его членов, на первом заседании Правления после его избрания Общим собранием членов Товарищества, сроком на два года.

Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

15.2. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платёжные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества, выдает доверенности, разрабатывает и выносит на утверждение Правления Товарищества Правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, Положение об оплате их труда.

15.3. С Председателем Правления Товарищества заключается срочный гражданский договор. От имени Товарищества договор с Председателем Правления подписывается членом Правления, определённым на первом заседании Правления.

Размер вознаграждения Председателя Правления определяется Общим собранием членов Товарищества при принятии решения об утверждении сметы расходов Товарищества.

15.4. На основании решения Правления Товарищества в рамках утверждённой Общим собранием членов Товарищества сметы Председатель Правления подписывает договоры, сумма которых превышает 50 000 рублей.

15.5. При переизбрании Председатель Правления, освобождённый от должности, в течение 7 календарных дней обязан по акту передать вновь избранному Председателю Правления все дела, связанные с деятельностью Товарищества и домом.

Председатель Правления, освобождённый от должности, уклоняющийся от передачи дел, обязан возместить Товариществу и вновь избранному Председателю Правления все убытки, понесённые в результате такого уклонения.

15.6. Досрочное прекращение полномочий Председателя Правления допускается на основании его личного заявления, подаваемого в Правление, или на основании решения Правления при допущении нарушений требований законодательства России, систематическом отсутствии на заседаниях Правление, не созыв заседания Правления, когда это было необходимо в интересах Товарищества и его членов, допущении нарушения Устава Товарищества, невыполнения решений Правления

16. Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества

16.1. Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества на срок два года.

В состав Ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества. При избрании Ревизора им не может быть член Правления Товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя Ревизионной комиссии.

16.3. Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества:

1) проводит не реже, чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;

2) представляет Общему собранию членов Товарищества:

- заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчёт о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

- представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

3) отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

17. Права и обязанности собственников жилого и нежилого помещения

17.1. Собственник помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом России.

17.2. Собственник помещения вправе предоставить его владение и (или) в 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 учётом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом России, уведомив правление Товарищества не позднее 5 дней с момента заключения соответствующего договора.

17.3. Собственник помещения самостоятельно несёт бремя содержания принадлежащего ему, а также общего имущества в многоквартирном доме.

17.4. Собственник помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

17.5. Собственник помещения в доме обязан соблюдать правила пользования общим имуществом дома, установленные действующим законодательством и локальными актами Товарищества, правила проезда по придомовой территории, правила парковки.

18. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

18.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

18.2. Решения Общего собрания членов Товарищества о проведении капитального или текущего ремонтов, их объёме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирного дома.

18.3. Бремя ответственности по оплате обязательных платежей и расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме, независимо от того, являются ли они членами Товарищества.

18.4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома.

19. Реорганизация Товарищества

Реорганизация Товарищества на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

20. Ликвидация Товарищества

20.1. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

20.2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более, чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

21. Заключительные положения.

21.1 Устав в новой редакции утверждается Общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации внесённых изменений.

21.2 Поправки изменения и дополнения к Уставу Товарищества собственников жилья принимаются Общим собранием членов Товарищества. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.