УТВЕРЖДЕН:
Устав в новой редакции утвержден
решением общего собрания членов
ТСЖ "Лесной квартал",
проведенного в форме заочного
голосования,
Протокол от 2015 года

УСТАВ

Товарищества собственников недвижимости «Лесной квартал»

Российская Федерация, Приморский край
г. Владивосток
2015 г.

Содержание:

1. Общие положения 3

2. Цель и виды деятельности 3

3. Средства и имущество Товарищества 4

4. Право собственности на жилые и нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме 5

5. Участие собственников помещений в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества 7

6. Членство в Товариществе. Порядок приема, выхода и исключения членов Товарищества 8

7. Права и обязанности членов Товарищества 9

8. Права и обязанности Товарищества 10

9. Органы управления Товарищества 12

10. Высший орган управления Товарищества 12

11. Правление Товарищества 15

12. Председатель Правления Товарищества 17

13. Ревизионная комиссия 18

14. Реорганизация и ликвидация Товарищества 18

15. Заключительные положения 19

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников недвижимости ТСН «Лесной квартал» (далее – Товарищество) является некоммерческой корпоративной организацией, добровольным объединением собственников помещений двух многоквартирных домов по адресу г.Владивосток, ул. Русская 57 «г» и ул.Русская 57 «м» для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данных домах, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами.

Настоящий Устав является новой редакцией Устава ТСН «Лесной квартал».

1.2. Настоящая редакция Устава Товарищества разработана в соответствии с Федеральным законом от 05.05.2014 № 99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 ч. I ГК РФ и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ» и принята в целях приведения Устава в соответствие с Жилищным Кодексом РФ.

Полное наименование товарищества: Товарищество собственников недвижимости «Лесной квартал». Краткое наименование: ТСН «Лесной квартал».

Местонахождение Товарищества определяется местом нахождения его Правления.

1.3. Товарищество создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иных нормативных правовых актов.

1.4. Число членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

1.7. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

1.8. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

2. Цель и виды деятельности Товарищества

2.1. Цели деятельности Товарищества:

- управление и эксплуатация комплекса недвижимого имущества, включающего жилые дома, земельный участок и элементы инфраструктуры, находящегося по адресу: г. Владивосток, Русская 57 «г» и ул.Русская,57 «м»;
- реализация собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
- сохранение и приращение недвижимости в многоквартирном доме;
- распределение между членами Товарищества и иными собственниками помещений обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- обеспечение соблюдения членами Товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
- обеспечение предоставления жилищно-коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений, а также нанимателям и арендаторам жилых и нежилых помещений;
- заключение от имени и по поручению собственников жилых и нежилых помещений договоров электроснабжения, энергоснабжения (в горячей воде), отпуск воды и прием сточных вод, сбор и вывоз бытовых отходов, ремонт и обслуживание лифтов и иных договоров с коммерческими организациями - поставщиками коммунальных услуг;
- заключение иных договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнение обязательств, принятых по договорам;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;

- оформление прав на объекты недвижимости;
- охрана общего имущества, прилегающей территории, имущества собственников недвижимости
- получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков, в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;
- представление общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защита прав и интересов членов Товарищества.

3. Права Товарищества

3.1. Для выполнения возложенных на Товарищество функций, достижения им цели создания и осуществления Товариществом деятельности, Товарищество вправе:

- в том числе заключать договоры с физическими и юридическими лицами на оказание услуг по обслуживанию, управлению и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в пределах, установленных законом и Уставом Товарищества.
- организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в многоквартирном доме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества.
- формировать бюджет Товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие цели, установленные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества и /или утвержденные Общим собранием членов Товарищества.
-осуществлять приносящую доход деятельность, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано, и если это соответствует целям Товарищества.
- устанавливать на основе принятого годового бюджета Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника помещений в соответствии с его долей участия.
- выполнять работы и оказывать услуги собственникам помещений.
- пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.
- продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды Товарищества, если они изношены или морально устарели.
- страховать имущество и объекты общей собственности, переданные Товариществу в управление.
- выбирать (в том числе и на конкурсной основе) организацию, подрядчиков, исполнителей, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.
- совершать действия, не противоречащие Уставу Товарищества.

3.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений, Товарищество может:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества членам Товарищества, третьим лицам;
- в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества;
- получать в аренду или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающих и выделенных земельных участках;
- совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества.

Вопросы о соответствии той или иной деятельности целям Товарищества решаются исключительно общим собранием членов Товарищества.

3.2. В случаях, установленных Федеральными законами, Товарищество действует на основе специального разрешения (лицензии).

3.3. Доходы, полученные Товариществом от хозяйственной деятельности, используются на покрытие затрат, связанных с содержанием и благоустройством имущества в многоквартирном доме, выплатой заработной платы, исполнением обязательств по заключенным Товариществом договорам. Порядок расходования денежных средств, полученных от хозяйственной деятельности, устанавливается общим собранием членов Товарищества и настоящим Уставом.

3.4. Для достижения целей своей деятельности Товарищество может приобретать права, принимать обязанности и осуществлять любые действия, не запрещенные законодательством.

3.5. Товарищество вправе привлекать для работы российских и иностранных специалистов, самостоятельно определяя все вопросы относительно условий работы и оплаты труда в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

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

4. Обязанности Товарищества

4.1. Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;
- осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ;
- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 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;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 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;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в соответствующие органы исполнительной власти;
- представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копию устава Товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

5. Средства и имущество Товарищества

5.1. В собственности Товарищества могут находиться движимое и недвижимое имущество.

Распоряжение всем движимым и недвижимым имуществом Товарищества осуществляется только в порядке, установленном общим собранием членов Товарищества.

5.2. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- безвозмездных или благотворительных взносов членов Товарищества или третьих лиц;
- банковских кредитов;
- прочих поступлений, не запрещенных законом.

5.3. По решению общего собрания Товарищество может часть свободных денежных средств помещать в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги.

5.4. Товарищество может создавать резервный фонд. Резервный фонд создается за счет взносов членов Товарищества, а также за счет доходов от хозяйственной деятельности Товарищества. Резервный фонд предназначен для покрытия убытков Товарищества и не может быть использован для иных целей. Размер резервного фонда и порядок отчислений в него утверждается общим собранием членов Товарищества.

Вопрос о расходовании средств из резервного фонда решается Правлением Товарищества.

Взносы в специальный резервный фонд являются обязательными.

5.5. Товарищество вправе образовывать иные фонды, отчисления в которые осуществляются в размерах и порядке, установленном общим собранием членов Товарищества.

5.6. Обязательные платежи членов Товарищества учитываются на отдельном счете Товарищества. Указанные денежные средства используются исключительно для:

а) оплаты коммунальных и иных услуг, предоставляемых нанимателям жилого помещения по договору социального найма; арендаторам жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда; нанимателям жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда; собственникам жилого помещения (электроэнергия, теплоэнергия, водоснабжение, телефон и пр.);

б) содержания общего имущества в многоквартирных домах. К затратам, связанным с содержанием общего имущества в многоквартирных домах относятся:

- оплата труда обслуживающего персонала Товарищества (управляющего, бухгалтера, охраны, вахтеров, дворников и других лиц, которые могут потребоваться для надлежащего содержания общего имущества);
- выплата вознаграждения членам Правления (по решению общего собрания членов Товарищества);
- расходы по содержанию электрических и инженерных сетей в многоквартирных домах;
- расходы на хозяйственные нужды для содержания общего имущества в многоквартирных домах;
- расходы по ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

5.7. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

6. Право собственности на жилые и нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме

6.1. Объектами собственности членов Товарищества являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах), нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

6.1.1. Установление границ жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности членов Товарищества, осуществляется следующим образом:

- каждое жилое и нежилое помещение в соответствии с поэтажным планом технического паспорта состоит из площади и элементов благоустройства, ограниченных стенами, полом и потолком данного жилого и нежилого помещения, при условии что материал стен, пола и потолка, за исключением отделочного материала, является объектом общей долевой собственности домовладельцев (собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме);
- двери и окна жилых и нежилых помещений, выходящие на объекты общего пользования собственников помещений, являются частью жилых и нежилых помещений;
- элементы благоустройства, находящиеся в границах жилого и нежилого помещения и используемые исключительно собственником данного помещения, являются частью жилого и нежилого помещения;

6.1.2. К объектам общей долевой собственности собственников помещений относятся:

- все составные части недвижимого имущества, не входящие в состав жилых и нежилых помещений жилого дома;
- крыша, подвальные помещения; фундамент, балки, несущие и ограждающие конструкции, все наружные стены недвижимого имущества, все стены, полы и потолки, окружающие жилые и нежилые помещения, а также стены и конструкции, отделяющие жилые и нежилые помещения от холлов, коридоров, лестниц и других жилых и нежилых помещений;
- механическое, электрическое, сантехническое оборудование (система пожаротушения, центрального отопления и водоснабжения, водосточные и канализационные трубы) и иное оборудование (расположенное за пределами или внутри жилых и нежилых помещений, а также находящееся частично внутри, частично вне указанных границ, которые проходят через внутренние стены или составные части помещений), обслуживающее более одного домовладельца, необходимое для нормального проживания или повышающее удобство проживания, а также облегчающее совместную эксплуатацию или безопасность недвижимого имущества;
- межквартирные лестничные клетки и лестницы, коридоры, холлы, вестибюли, входы и выходы из зданий;
- лифтовые, вентиляционные и иные шахты;
- дымоотводы;
- мусоропровод;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. (придомовая территория в границах отведенного земельного участка, газоны и зеленые насаждения, места для отдыха и спорта, элементы внешнего благоустройства (поверхности подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, автостоянки и т.п.);

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

- отдельно стоящие объекты инфраструктуры, непосредственно и неразрывно связанные с единым комплексом недвижимого имущества и служащие его целевому использованию.

6.1.3. Товарищество не имеет право распоряжаться объектами общей долевой собственности, в том числе отчуждать, передавать в залог, иначе как в порядке, предусмотренном настоящим Уставом.

6.2. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться внаем, аренду, а также передаваться в безвозмездное пользование их собственниками физическим и юридическим лицам для проживания на основании договора.

Использование собственником принадлежащего ему жилого или нежилого помещения не должно нарушать права и законные интересы других собственников помещений, нанимателей, арендаторов.

6.3. Члены Товарищества владеют, пользуются и в установленных законом пределах, распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме, находящимся в их общей долевой собственности.

6.4. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме не подлежит отчуждению отдельно от права собственности членов Товарищества на помещения в многоквартирном доме.

Член Товарищества не в праве отчуждать свою долю в праве общей долевой собственности, отказываться от нее в пользу физических или юридических лиц, в том числе в пользу других членов Товарищества или самого Товарищества, а также совершать иные действия, влекущие утрату им доли в общей долевой собственности отдельно от принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения.

6.5. Отдельные объекты общего имущества могут быть переданы в пользование третьим лицам или отдельным членам Товарищества, если использование ими данного имущества не нарушает охраняемые законом права и интересы собственникам помещений.

Решение о передаче объектов общего имущества в пользование третьим лицам или отдельным членам Товарищества принимает Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

6.6. Во временное владение и пользование могут передаваться: подвал, технический этаж и иные технические помещения, коридоры, межквартирные лестничные клетки, часть придомового земельного участка, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома. Их передача в пользование не должна ущемлять права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме.

6.7. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме, измеренных в метрах квадратных площади.

6.8. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования членами Товарищества и третьими лицами – сервитутом. Сервитут устанавливается по соглашению между членами Товарищества и лицом, требующим установления сервитута, а в случае недостижения соглашения - по решению суда.

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

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

6.11. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

6.12. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

6.13. Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном действующим законодательством. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещения без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменение или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме.

6.14. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию,

переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

7. Участие членов Товарищества в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества

7.1. Собственники помещений (физические и юридические лица) несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Доля обязательных расходов собственника на содержание общего имущества в многоквартирных домах определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме данного собственника.

Неиспользование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения его полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

Ремонт и содержание объектов общего имущества, переданных в пользование отдельных собственников или третьих лиц, должны осуществляться за их счет, если иное не будет установлено договором.

7.2. Собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и иные предоставленные им коммунальные и жилищно-коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих услуг нанимателями и арендаторами.

7.3. Собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают налог на недвижимое имущество, а при использовании собственных помещений для извлечения прибыли – и другие установленные законодательством налоги.

7.4. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих собственников помещений и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений и в собственности самого Товарищества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений (если иное не зафиксировано в договорах между жилищно-коммунальными предприятиями и Товариществом).

7.5. Начисления и сборы с собственников помещений в многоквартирном доме на любые дополнительные расходы Товарищества устанавливаются общим собранием членов Товарищества.

7.6. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета Товарищества определяет обязанности всех собственников помещений в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

8. Членство в Товариществе. Порядок приема, выхода и исключения членов Товарищества

8.1. Членами Товарищества являются собственники помещений, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в многоквартирном доме и которые в установленном законодательством и настоящим Уставом порядке выразили свое волеизъявление.

8.2. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

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

8.4. С момента прекращения права собственности собственника помещения на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в Товариществе прекращается.

8.5. При реорганизации юридического лица-члена Товарищества либо смерти гражданина-члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору входят в состав членов Товарищества только при личном волеизъявлении после регистрации права собственности на соответствующее помещение.

8.6. Прием в члены Товарищества осуществляется на основании заявления о вступлении в Товарищество, а для юридического лица – на основании решения его компетентного органа. Заявление подается на имя Председателя Правления. В случае необходимости Председатель представляет кандидатуру заявителя Правлению Товарищества для утверждения.

8.7. 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.

8.8. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 8.7 настоящего Устава, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

8.9. Член Товарищества вправе в любое время выйти из Товарищества независимо от согласия других его членов. Выход члена из состава Товарищества осуществляется путем подачи письменного заявления на имя Председателя Правления Товарищества.

8.9.1. При выходе члена Товарищества из Товарищества обязательные платежи и иные взносы, внесенные членом, возврату не подлежат.

8.9.2. Выход члена Товарищества из Товарищества не освобождает его от выполнения обязательств перед Товариществом по содержанию и ремонту помещений, находящихся в его собственности, общего имущества, внесению обязательных платежей, установленных общим собранием членов Товарищества, а также любых иных обязанностей, возникших до подачи заявления о выходе.

8.10. Член Товарищества, не уплативший по неуважительным причинам в установленные сроки обязательные платежи, систематически не выполняющий, либо ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть исключен из состава членов Товарищества по решению общего собрания членов Товарищества. Решение об исключении доводится до сведения исключенного члена Товарищества не позднее 7 календарных дней со дня его принятия.

8.10.1. При исключении члена Товарищества платежи и взносы, внесенные членом, возврату не подлежат.

8.10.2. Исключение из членов Товарищества не освобождает бывшего члена Товарищества от выполнения обязанностей перед Товариществом по содержанию и ремонту помещений, находящихся в его собственности, общего имущества, внесению обязательных платежей, установленных общим собранием членов Товарищества, а также любых иных обязанностей, возникших до исключения.

9. Права и обязанности членов Товарищества

9.1. Член Товарищества имеет право:

- использовать общее имущество многоквартирного дома в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения этим имуществом;
- самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями;
- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;
- получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах; знакомится с документами Товарищества;
- производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг в случае, если такое решение принято Общим собранием членов Товарищества;
- сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном законом порядке;
- выдвигать кандидатов на должности членов Правления, членов ревизионной комиссии, Председателя Правления;
- в установленном настоящим Уставом порядке вносить вопросы в повестку дня Общего собрания членов Товарищества;
- в любое время выйти из состава членов Товарищества, независимо от согласия других членов Товарищества;
- осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

9.2. Член Товарищества обязан:

- выполнять требования Устава Товарищества, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, управляющего (управляющей компании);
- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;
- принимать участие в расходах и выплачивать взносы, необходимые для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, оплачивать налог на недвижимое имущество, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества;
- содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;

- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;

- предпринимать самостоятельно, без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием членов Товарищества, необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

- обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости обследования и поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности, а также для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;

- использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством, Уставом Товарищества или решением Общего собрания членов Товарищества;

- производить ремонт, реконструкцию, перестройку и модернизацию принадлежащих ему жилых и нежилых помещений только с согласия Товарищества и соответствующих компетентных органов, в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по внесению изменений в техническую документацию в связи с реконструкцией (перепланировкой) и т.д. жилых и нежилых помещений, несет член Товарищества;

- нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, Уставом Товарищества, решениями общего собрания членов Товарищества.

9.3. Член Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности товарищества в виде предоставления возможности ознакомиться с документами в рабочее время, согласованное с Председателем Правления Товарищества по месту нахождения Правления Товарищества, с правом самостоятельного и за свой счет снятия копий своей копировальной техникой или путем фотосъемки документов.

Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;

2) реестр членов товарищества;

3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

5) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

6) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

9) иные предусмотренные Жилищным кодексом РФ и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

9.3. Член Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в доме имеют право обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

9.4. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

9.5. При нанесении членом Товарищества лично или лицами, проживающими совместно с ним, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды, найма или на основании иного права, предоставленного собственникам помещений, ущерба имуществу других собственников помещений либо общему имуществу, собственник помещения обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб.

9.6. В случае неисполнения членом Товарищества своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество вправе предъявить к своему члену иск с требованием возмещения убытков, причиненных задолженностью по оплате обязательных платежей и иных общих расходов.

9.7. За порчу или повреждение общего имущества в многоквартирном доме, а также имущества Товарищества, члены Товарищества несут материальную ответственность в порядке, установленном гражданским законодательством.

9.8. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

9.9. Любой член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан поставить Товарищество в известность о предстоящей продаже и предоставить Правлению данные приобретателя и контактную информацию о нем.

10. Органы управления Товарищества

10.1. Органами управления Товарищества являются: общее собрание членов Товарищества и Правление Товарищества.

11. Высший орган управления Товарищества

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

11.2. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

1. -определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования его имущества;
2. - внесение изменений в Устав товарищества или утверждение Устава товарищества в новой редакции
3. - решение о реорганизации и ликвидации Товарищества
4. - принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества собственникам помещений или третьим лицам; предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в многоквартирном доме
5. -утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о его выполнении.
6. -утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
7. -утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
8. - принятие решений об установлении размера обязательных платежей и взносов членов товарищества.
9. - утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества
10. - утверждение размера и порядка внесения обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, целевых взносов и сборов.
11. - определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.
12. - 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;
13. - принятие решений о приобретении Товариществом акций, облигаций и иных ценных бумаг.
14. - принятие решений о получении заемных средств, включая банковские кредиты.
15. - принятие решений о страховании имущества в многоквартирном доме и ответственности Товарищества.
16. - введение ограничений на использование общего имущества в многоквартирном доме.
17. - избрание членов Правления, членов ревизионной комиссии и досрочное прекращение их полномочий, определение количественного состава указанных органов.
18. -принятие и изменение по представлению Председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;
19. -определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе Председателя правления товарищества;
20. -рассмотрение жалоб на Правление, Председателя Правления и ревизионную комиссию.
21. - другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

22.- Принятие решений о предоставлении членам Товарищества права использования расчетного счета Товарищества для оплаты коммунальных и иных обязательных платежей.

11.3. Общее собрание Товарищества вправе решать все вопросы, отнесенные к компетенции Правления Товарищества.

11.4. Один раз в год Товарищество проводит годовое общее собрание. Общие собрания членов Товарищества, проводимые помимо годового, являются внеочередными. Годовое Общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Общее собрание членов Товарищества (как годовое, так и внеочередное) может быть созвано по инициативе:

- Правления Товарищества;
- Председателя Правления;
- членов Товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов членов в Товариществе;
- ревизионной комиссии;

11.5Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется по усмотрению лица, по инициативе которого созывается общее собрание, одним из следующих вариантов (или путем сочетания нескольких вариантов):

- в письменной форме путем вручения каждому члену товарищества под расписку;
- в письменной форме посредством почтового отправления (заказным письмом);
- путем вывешивания сообщения на официальном сайте Товарищества на главной странице сайта (с момента его создания);
- путем вывешивания на стендах (досках объявлений) каждого подъезда дома.

Уведомление направляется или выкладывается на сайте, или вывешивается на стендах подъездов не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

В уведомлении о проведении общего собрания указываются: по чьей инициативе созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

11.6. Любой член Товарищества праве вносить предложения о включении в повестку дня общего собрания дополнительных вопросов и кандидатур на выборные должности не позднее, чем за 7 календарных дней до даты проведения общего собрания. Предложения в повестку дня направляются в письменном виде инициатору проведения собрания. Инициатор проведения собрания не вправе изменять формулировки дополнительных вопросов повестки дня. Включение в повестку дня того или иного дополнительного вопроса решается на общем собрании членов Товарищества при утверждении повестки дня.

11.7. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

11.8. В случае если несколько собственников владеют одним жилым и/или нежилым помещением на праве общей собственности, то количество голосов, которым каждый из них обладает на Общем собрании членов Товарищества, равно количеству голосов, которым обладают все собственники этого помещения совместно, определяемому в соответствии с предыдущим абзацем настоящего пункта, разделенному на количество собственников этого помещения, присутствующих на общем собрании.

11.9. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если в нем приняли участие члены Товарищества или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

11.10. В собрании вместо члена Товарищества может принять участие его представитель, действующий на основании доверенности. Член Товарищества может быть представителем другого члена Товарищества. Доверенность от физического лица оформляется в простой письменной форме, а в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, заверяется нотариусом. Доверенность, выданная юридическим лицом, должна быть подписана руководителем (иным уполномоченным лицом) и скреплена печатью организации.

11.11. Решения общего собрания членов Товарищества принимаются открытым голосованием, если иное не определено самим собранием. Собрание вправе решить вопрос о проведении закрытого очного голосования по любому вопросу или по всем вопросам в начале собрания. В этом случае в повестку дня должен быть внесен вопрос о порядке проведения голосования.

11.12. Любое общее собрание может проходить:

а) при очном участии членов Товарищества;

б) при заочном участии членов Товарищества (письменный опрос);

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Любой член Товарищества вправе проголосовать заочно. Такое голосование является действительным в случае, если на момент подсчета кворума при открытии собрания у председательствующего на собрании имеется (или предъявляется ему другим лицом в этот момент) письменный документ, ясно выражающий

волю отсутствующего по конкретному вопросу повестки дня. Ясным выражением воли считается письменное и собственноручно подписанное заявление члена Товарищества о том, что он голосует за один из конкретных проектов решений, предложенных в повестке дня, или против предложенных проектов или воздержался. При соблюдении условий, определенных настоящим пунктом, голосование участника по конкретному вопросу считается состоявшимся и действительным независимо от иных формальных требований по порядку голосования. В решении по вопросам, поставленным на голосование должны быть указаны: сведения о лице, участвующем в голосовании; сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме; решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

В случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело кворума п.11.9 Устава, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем) (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).

11.13. Если общее собрание проводится исключительно путем заочного голосования – передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, не применяется п.п. 11.6, а также п.п. 11.5 в части предусмотренных ими сроков. В таком случае в уведомлении о проведении общего собрания указывается по чьей инициативе созывается общее собрание, повестка дня, срок окончания процедуры голосования. Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

Члены Правления Товарищества подводят итоги заочного голосования в день, следующий за датой, определяющей окончание процедуры голосования. Результаты голосования заносятся в протокол, который подписывается членами Правления.

11.14. Решения по вопросам, определенным в пункте 11.2 подпунктах 2, 3, 4, 11, 17 Устава принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товариществ. По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

11.15. Собрание ведет Председатель Правления Товарищества; в случае его отсутствия, а также в случаях рассмотрения вопроса о досрочном прекращении полномочий Председателя Правления Товарищества, на общем собрании председательствует его заместитель; при отсутствии такового председательствующий выбирается из состава членов Товарищества, присутствующих на собрании.

11.16. Решение общего собрания членов Товарищества, принятое в установленном настоящим Уставом порядке, является обязательным для всех собственников помещений, в том числе и для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании.

11.17. Решение общего собрания членов Товарищества, принятое с нарушением требований действующего законодательства и настоящего Устава, может быть признано судом недействительным по заявлению члена Товарищества, не принимавшего участия в голосовании или голосовавшего против оспариваемого решения, если решение нарушает права или охраняемые законом интересы заявителя.

11.18. Если не собран кворум, то собрание распускается. Повторное собрание назначается не ранее 48 часов и не позднее, чем через 30 дней с момента не состоявшегося ранее собрания. Повторное собрание правомочно если присутствующие на нем члены Товарищества или их представители обладают не менее чем 1/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

11.19. Результаты общего собрания членов Товарищества заносятся в протокол. Протокол оформляется секретарем собрания не позднее 10 (десяти) дней с момента окончания собрания и подписывается лицом, председательствующим на собрании, и секретарем собрания. В протоколе должны содержаться:

- дата и место проведения собрания;
- сведения о лице, по инициативе которого проводилось собрание;
- сведения о количестве голосов членов, принявших участие в собрании;
- сведения о кворуме, необходимом для принятия решений по вопросам повестки дня;
- повестка дня;
- результаты голосования по всем вопросам повестки дня.

К протоколу прилагаются: список членов Товарищества, принявших участие в собрании; результаты голосования каждого члена по каждому вопросу повестки дня, при наличии (в случае заочного голосования или очного голосования посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование). Данные документы является неотъемлемой частью протокола. Протокол подлежит хранению в течение всего срока деятельности Товарищества.

Члены товарищества имеют право знакомиться с протоколами общего собрания членов Товарищества.

11. Правление Товарищества

12.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

12.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества сроком на 2 года. Правление Товарищества состоит из 6-9 человек.

Членом правления товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества. Член правления товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.

12.3. Кандидатуры на выборы в Правление могут предлагаться любым членом Товарищества в письменной форме. Письменное предложение о кандидатах в члены Правления направляется Председателю Правления, в случае созыва внеочередного общего собрания – лицу-инициатору проведения собрания. Список всех кандидатов в Правление представляется членам Товарищества не менее чем за 7 календарных дней до собрания, на котором будут избираться члены Правления.

12.4. В компетенцию Правления входит решение следующих вопросов:

- соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований устава;
- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию;
- представительство интересов Товарищества;
- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление;
- выбор организации, предоставляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, заключение с ней договора и осуществление контроля за ее деятельностью;
- утверждение проектов договоров электроснабжения, энергоснабжения (в горячей воде), отпуск воды и прием сточных вод, сбор и вывоз бытовых отходов, ремонт и обслуживание лифтов и иных проектов договоров с коммерческими организациями - поставщиками коммунальных услуг;
- наем управляющего и бухгалтера, утверждение должностных инструкций управляющего и бухгалтера, заключение трудовых договоров с ними, контроль за их деятельностью и увольнение;
- ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности
- созыв и организация проведения Общего собрания членов Товарищества, в том числе выбор формы проведения собрания (очная/заочная);
- утверждение правил, процедур и других внутренних документов Товарищества, за исключением документов, утверждение которых отнесено настоящим Уставом к компетенции общего собрания членов Товарищества;
- разработка и выносение на утверждение общего собрания членов Товарищества положение об оплате труда работников Товарищества;
- расходование средств из резервного фонда для покрытия убытков Товарищества;
- хранение протоколов общего собрания членов Товарищества, книг и журналов учета и иной документации Товарищества;
- принятие решения о внесении членами Товарищества дополнительных платежей в случае возникновения непредвиденных расходов на содержание общего имущества, в том числе, необходимых для устранения аварий, последствий стихийных бедствий или при иных обстоятельствах, если для проведения соответствующих работ недостаточно бюджетных средств Товарищества, резервного фонда и страховых выплат. Такое решение Правления подлежит утверждению общим собранием членов Товарищества в двухмесячный срок с момента его принятия;
- обеспечение выполнения решений общего собрания членов Товарищества.

12.5. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, исключительно в рамках бюджета и плана финансово-хозяйственной деятельности, утвержденных общим собранием членов Товарищества.

12.6. Правление вправе превысить расходную часть утвержденного бюджета Товарищества, но не более чем на 25% с обязательным уведомлением об этом членов Товарищества.

12.7. Решение об увеличении расходной части бюджета более чем на 25% принимается Общим собранием членов Товарищества.

12.8. Заседание Правления созывается Председателем Правления или по инициативе не менее 30% голосов членов Правления. Заседание правления Товарищества созывается председателем не позднее чем за 2 рабочих дня до даты заседания по телефону, электронной почте, на сайте или письмом.

12.9. Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться Председателем Правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством голосов членов Правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в квартал. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

12.10. Заседание Правления правомочно, если на нем присутствует более половины его членов. Решения на заседании Правления принимаются простым большинством голосов присутствующих на заседании. В случае равенства голосов, поданных «за» и «против», решающим является голос Председателя Правления.

Решения Правления оформляются протоколом. Члены Товарищества имеют право знакомиться с указанными протоколами.

12.11. При заключении договора с управляющей организацией (управляющим) Правление вправе передать все, либо часть своих функций этой управляющей организации (управляющему).

13. Председатель Правления Товарищества

13.1. Председателем Правления может быть только физическое лицо. Председатель Правления подчиняется Правлению и Общему собранию членов Товарищества и подотчетен им.

13.2. Председатель Правления избирается Правлением из числа членов Правления Товарищества сроком на два года.

13.3. Председатель Правления обязан в своей деятельности соблюдать требования действующего законодательства, руководствоваться требованиями настоящего Устава, решениями общего собрания членов Товарищества, принятыми в рамках их компетенции, заключенными Товариществом договорами и соглашениями. Председатель Правления обязан действовать в интересах Товарищества добросовестно и разумно.

13.4. Председатель Правления руководит текущей деятельностью Товарищества и решает все вопросы, которые не отнесены настоящим Уставом и законом к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества.

13.5. Председатель Правления Товарищества:

- без доверенности действует от имени Товарищества, в том числе представляет его интересы;
- самостоятельно совершает сделки и заключает договоры (за исключением договоров, заключаемых Правлением Товарищества), в том числе требующие предварительного утверждения членами Правления – после получения такого утверждения;
- выдает доверенности на право представительства от имени Товарищества, в том числе с правом передоверия;
- издает приказы о приеме работников Товарищества, об их переводе и увольнении (за исключением приказов о приеме, переводе и увольнении управляющего и бухгалтера), другие приказы и распоряжения, обязательные для выполнения всеми работниками Товарищества; применяет меры поощрения (в пределах суммы установленной бюджетом Товарищества), налагает дисциплинарные взыскания;
- представляет на рассмотрение общего собрания членов Товарищества предложение о выплате работникам Товарищества премий и иных дополнительных выплат свыше суммы, установленной бюджетом Товарищества;
- рассматривает текущие и перспективные планы работ;
- обеспечивает выполнение бюджета и финансово-хозяйственных планов деятельности Товарищества;
- готовит материалы, проекты и предложения по вопросам, выносимым на рассмотрение общего собрания членов Товарищества;
- открывает расчетный, валютный и другие счета Товарищества в банковских учреждениях;
- подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества;
- организует бухгалтерский учет и отчетность Товарищества;
- принимает решения по другим вопросам, связанным с текущей деятельностью Товарищества.

13.6. Председатель Правления вправе самостоятельно назначить себе заместителя из числа членов Правления. Заместитель Председателя Правления исполняет обязанности Председателя Правления в случае временного отсутствия последнего, а также в иных случаях, когда Председатель Правления не может исполнять свои обязанности.

13.7. При заключении договора с управляющей организацией (управляющим) Председатель Правления вправе делегировать все, либо часть своих функций этой управляющей организации (управляющему).

13.8 Полномочия постоянно действующих органов товарищества могут быть досрочно прекращены в случаях грубого нарушения ими своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьезных оснований.

14. Ревизионная комиссия

14.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества и его Правления общее собрание избирает ревизионную комиссию или ревизора. Допускается привлечение аудиторской организации.

14.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием сроком на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества.

14.3. Ревизионная комиссия, состоящая из трех 3-5 ревизоров, из своего состава избирает председателя.

14.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;
- ежегодно отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

14.5. Внеплановые ревизии и заключения проводятся ревизионной комиссией по требованию Правления и членов Товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в Товариществе, в срок не позднее двух месяцев с момента поступления требования.

14.6. Ревизионная комиссия принимает решения простым большинством голосов; ревизор принимает решения единолично.

15. Реорганизация и ликвидация Товарищества

15.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

15.2. Товарищество по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

15.3. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания членов Товарищества в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме.

15.4. 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.

15.5. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме или членов Товарищества, принявшее решение о ликвидации Товарищества, назначает ликвидационную комиссию и уведомляет регистрирующий орган о формировании ликвидационной комиссии, а также о составлении промежуточного ликвидационного баланса. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами Товарищества.

Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются Данные о государственной регистрации юридических лиц, публикацию о ликвидации Товарищества, порядке и сроке заявления требований его кредиторами. Срок заявления требований кредиторами не может быть менее чем два месяца со дня публикации о ликвидации Товарищества. Ликвидационная комиссия принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации Товарищества.

15.6. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием Товарищества или органом, принявшим решение о ликвидации Товарищества.

Оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество направляется на обеспечение содержания, технической эксплуатации и ремонта многоквартирного дома, которым управляло Товарищество.

Ликвидация Товарищества считается завершенной, а само Товарищество –прекратившим существование после внесения записи в единый государственный реестр юридических лиц о его ликвидации.

16. Заключительные положения

16.1. Все споры и разногласия, возникающие между Товариществом и членами Товарищества, а также с третьими лицами, разрешаются в переговорном порядке Правлением Товарищества, а при не достижении взаимного согласия – в судебном.

16.2. Все изменения и дополнения к настоящему Уставу приобретают юридическую силу для третьих лиц с момента их государственной регистрации.