

УТВЕРЖДЕН

**общим собранием собственников
помещений в многоквартирном доме № 20
по ул. Щербакова, г.Екатеринбург**

Протокол от "26" авг 2015г

Председатель ТСЖ «Щербакова 20»
Михаил М. [подпись]

УСТАВ

Товарищество Собственников Недвижимости «ТСЖ «Щербакова 20»

**Екатеринбург
2015 год**

1. Общие положения

1.1 Товарищество Собственников Недвижимости «ТСЖ «Щербакова 20», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других нормативных актов Российской Федерации.

1.2 Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме.

1.3 Полное наименование Товарищества: Товарищество Собственников Недвижимости «ТСЖ «Щербакова 20».

1.4 Сокращенное наименование Товарищества: ТСН «ТСЖ «Щербакова 20».

1.5 Место нахождения Товарищества: Россия, 620076, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д.20,

1.6 В управлении товарищества находится многоквартирный дом, расположенный по адресу: Россия, 620076, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова, д.20,

1.7 Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.8 Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать, содержащую его полное наименование, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

1.9 Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

2. Цели и виды деятельности Товарищества

2.1. Целью создания Товарищества является совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, а также осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме.

2.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности (предмет деятельности):

- 1) управление общим имуществом в многоквартирном доме;
- 2) реализация прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
- 3) обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) обеспечение предоставления коммунальных и иных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме, а также нанимателям жилых помещений и арендаторам жилых и нежилых помещений;
- 5) выполнение работ для собственников помещений и оказание им услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, многоквартирного дома, реконструкции помещений в многоквартирном доме;
- 6) исполнение роли заказчика при осуществлении в установленном порядке надстройки, перестройки, перепланировки, реконструкции части общего имущества в многоквартирном доме, строительства помещений;
- 7) проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- 8) текущий или капитальный ремонт недвижимости собственников и общего имущества многоквартирного дома; строительство и реконструкция объектов недвижимости;
- 9) консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества;
- 10) передача в аренду и/или использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, прилегающей территории;

11) ведение реестра собственников и владельцев недвижимости;

12) содействие защите прав и интересов членов Товарищества, представление законных интересов собственников помещений многоквартирного дома в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

2.3. Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью лишь постольку, поскольку это служит достижению целей деятельности Товарищества.

2.4. Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

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, внаем части общего имущества в многоквартирном доме, имущества Товарищества.

4) управление многоквартирным домом.

5) предоставление жилищных, коммунальных и иных услуг, связанных с управлением обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, собственникам помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами Товарищества;

2.5. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты общих расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов, связанных с исполнением товариществом своих обязательств по договорам энергоснабжения, или, на основании решения общего собрания членов Товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, указанные в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные действующим законодательством и решением общего собрания членов товарищества.

2.6. Товарищество от своего имени, но по поручению и за счет членов Товарищества и других пользователей помещений в многоквартирном доме (потребителей) осуществляет сбор и перечисление денежных средств, выступая посредником в расчетах между поставщиками коммунальных услуг, производителями (поставщиками) услуг по обеспечению санитарного, противопожарного и технического состояния дома и придомовой территории, услуг по технической инвентаризации жилого дома, услуг по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений, услуг по ремонту многоквартирного дома и потребителями этих услуг.

2.7. Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.

3. Права Товарищества

3.1. Товарищество имеет право:

1) Совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества, в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества.

2) Заключать в соответствии с законодательством договоры управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также помещений, находящихся в собственности Товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности, и прочие договоры в интересах членов товарищества.

3) Определять смету доходов и расходов Товарищества (бюджет) на год, включая необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома,

специальные взносы и отчисления в фонды, а также расходы на другие цели, установленные нормативными актами Российской Федерации, Уставом Товарищества.

4) Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника помещения многоквартирного дома, в т.ч. не являющихся членом Товарищества, в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном.

5) Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и оказывать им услуги.

6) Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

7) Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющие для товарищества работы и предоставляющие товариществу услуги;

8) Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

9) Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.

10) Выступать заказчиком работ и услуг по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования многоквартирного дома, заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.

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 видстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

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

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

3.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество вправе обратиться в суд с заявлением о принудительном взыскании платежей и взносов, а также с требованием о полном возмещении убытков, причиненных Товариществу в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3.4. Осуществлять иные права, не противоречащие законодательству РФ и Уставу Товарищества.

4. Обязанности Товарищества:

4.1. Товарищество обязано:

1) Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также настоящего Устава Товарищества

2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленным законодательством РФ.

3) Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

4) Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном

доме их обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, обеспечивать внесение взносов, платежей, сборов.

5) Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивать контроль за использованием помещений в многоквартирном доме, в соответствии с целевым назначением и нормами жилищного и гражданского законодательства.

6) Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания членов Товарищества.

7) Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, правил проживания в многоквартирном доме, распределения между собственниками помещений в многоквартирном доме издержек по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

8) 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.

9) Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

10) Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

11) 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.

12) Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

5. Средства и имущество товарищества

5.1 Имущество Товарищества состоит из движимого имущества, а также недвижимого имущества, расположенного внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенного на средства, состоящие из вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества и (или) полученные в результате его хозяйственной деятельности.

5.2. Средства Товарищества состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов 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, проведения текущего ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) платежей нанимателей, арендаторов, пользователей за использование общего имущества многоквартирного дома, имущества, принадлежащего Товариществу, платежей нанимателей, арендаторов, третьих лиц, и собственников помещений за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества

в многоквартирном доме;

- 5) добровольных имущественных взносов и пожертвований;
- 6) заемных средств банков и других кредитных организаций;
- 7) прочих поступлений.

5.3. Часть свободных денежных средств Товарищества может быть помещена на депозитные счета, в облигации, сертификаты, акции, паи и другие ценные бумаги исключительно на основании решения общего собрания членов Товарищества.

5.4. На основании решения общего собрания членов Товарищества могут быть образованы специальные фонды, денежные средства которых используются для достижения целей деятельности Товарищества. Порядок образования специальных фондов и расходования средств специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

5.5. К основным обязательным платежам собственников недвижимого имущества в многоквартирном доме (членов и не членов Товарищества) относятся:

- 1) платежи за управление многоквартирным домом, за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) платежи за коммунальные услуги (водоснабжение, теплоснабжение, водоотведение, энергоснабжение и т.д.);
- 3) платежи за сервисные услуги (охрана, озеленение, уборка подъездов, сбор и удаление бытовых отходов, вентиляция и т.д.).

5.6. На основании решения общего собрания членов Товарищества могут быть установлены иные платежи в рамках уставной деятельности.

5.7. Обязательные платежи для нанимателей, арендаторов и собственников помещений в многоквартирном доме устанавливаются в соответствии с законодательством и отражаются в заключенных договорах на жилищно-коммунальные услуги, включающие услуги по управлению, найм (аренду) и сервисное обслуживание.

5.8. Основным документом финансово-хозяйственной деятельности Товарищества по управлению многоквартирным домом является смета доходов и расходов (бюджет) Товарищества;

5.8.1. Бюджет Товарищества включает в себя все возможные доходы Товарищества, в том числе - взносы собственников помещений в многоквартирном доме на содержание, эксплуатацию, ремонт объектов общей собственности в многоквартирном доме; арендные платежи; сервитутные платежи, а также все дотации государственной поддержки Товарищества из соответствующих бюджетов и иные доходы.

5.8.2. Бюджет Товарищества включает в себя расходы Товарищества по управлению многоквартирным домом, управлению отдельными частями многоквартирного дома (жилыми и нежилыми помещениями, и другими объектами), в том числе - вознаграждение правлению и председателю правления ТСЖ, а также управляющей компании, управляющему, расходы на зарплату обслуживающему персоналу и иным лицам, иные расходы на управление, содержание, эксплуатации, коммунальное обслуживание многоквартирного дома, текущий ремонт и т.п.; расходы на диспетчерское обслуживание, озеленение территории, вывоз мусора, иные сервисные услуги и иные расходы.

5.9. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьих лиц - сервитутом, который устанавливается по соглашению между Товариществом и лицом, требующим установления сервитута, а в случае не достижения соглашения - по решению суда.

5.10. Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении смежного помещения или смежной части иного недвижимого имущества вправе объединить их в одно помещение, при соблюдении требований законодательства к осуществлению перепланировки, переустройства, при обязательном согласовании перепланировки, переустройства, объединения помещений с Правлением Товарищества.

5.11. 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 помимо получения согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме, необходимо получения согласия Товарищества.

5.12. Все действия, указанные в п. 5.10, 5.11 настоящего Устава, собственник помещения многоквартирного дома вправе осуществлять только при соблюдении требований градостроительного, гражданского и жилищного законодательства РФ.

6. Членство в товариществе

6.1 Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья. Вступление в члены Товарищества осуществляется на добровольной основе.

6.2. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

6.3. В случае если жилое и/или нежилое помещение в многоквартирном доме принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе с обязательным письменным уведомлением об этом Товарищества.

6.4. Член товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей товарищества, может быть привлечен к ответственности в порядке, установленном законодательством.

6.5. Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

6.6. Реестр членов товарищества собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

6.7. Член Товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 6.6 настоящего Устава, и своевременно информировать Правление товарищества об их изменении.

6.8. Отказ собственника помещения в многоквартирном доме от вступления в члены Товарищества или выход его из членов Товарищества не освобождает его от обязанности несения расходов по содержанию и ремонту принадлежащих ему помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также оплаты коммунальных услуг. Данные собственники помещений многоквартирного дома заключают с Товариществом договор управления многоквартирным домом с обязанностью несения расходов по содержанию, эксплуатации и ремонту имущества общего пользования многоквартирного дома.

7. Права и обязанности членов Товарищества

7.1 Член товарищества имеет право:

1) Участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в правление, ревизионную комиссию товарищества.

2) Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

3) Возмещать за счет средств товарищества обоснованные расходы, понесенные членом товарищества в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.

4) Получать данные о хозяйственной деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах, знакомиться с Уставом Товарищества, внесенными в

него изменениями, свидетельством о государственной регистрации товарищества, реестром членов товарищества, бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок); заключениями ревизионной комиссии (ревизора) товарищества; документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе; протоколами общих собраний членов Товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества; документами, 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; технической документацией на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

5) Самостоятельно без согласования с другими членами Товарищества распоряжаться принадлежащими ему на праве собственности помещениями.

6) Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих ему на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

7) Добровольно выходить из Товарищества с одновременным заключением с Товариществом договора управления многоквартирным домом и несению расходов по его содержанию, эксплуатации и ремонту имущества общего пользования.

8) Производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе в многоквартирном доме.

9) Завещать в установленном порядке принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения, в том числе Товариществу.

10) Использовать общее имущество многоквартирного дома с учетом требований действующего жилищного и гражданского законодательства, Устава Товарищества, решений общего собрания членов Товарищества, и в соответствии с назначением этого имущества.

11) Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества.

7.2. Член Товарищества обязан:

1) Соблюдать жилищное, гражданское законодательство, Жилищный кодекс Российской Федерации, выполнять требования Устава Товарищества, решений общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества, Правила проживания в многоквартирном доме .

2) Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания помещений, общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории.

3) Нести обязанности по содержанию принадлежащих ему помещений и предусмотренную ответственность за допущенные нарушения в использовании, принимать участие в расходах Товарищества, уплачивать взносы, необходимые для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества.

4) Оплачивать содержание и ремонт мест общего пользования, налог на недвижимое имущество пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома;

5) Оплачивать водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и иные предоставленные им Товариществом услуги, а также нести ответственность за своевременность и полноту оплаты этих услуг нанимателями и арендаторами принадлежащих им помещений.

6) Использовать принадлежащие ему помещения в соответствии с их назначением, содержать их в надлежащем состоянии и периодически производить за свой счет текущий ремонт помещений;

7) Использовать объекты общего имущества многоквартирного дома только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

8) Производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным; если не предусмотрено иное, специальные, дополнительные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов Товарищества.

9) Обеспечивать доступ третьим лицам к принадлежащим им помещениям в многоквартирном доме в целях поддержания этих помещений в надлежащем состоянии, необходимости восстановления объектов общего имущества или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

10) Возмещать ущерб, причиненный имуществу других членов Товарищества, действиями члена Товарищества, членов его семьи, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения на основании договоров найма, аренды.

11) Не нарушать права других членов Товарищества и Товарищества.

12) Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом

13) В случаях, не терпящих отлагательства, предпринимать самостоятельно необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей имущества многоквартирного дома.

14) Заключить с Товариществом договор управления многоквартирным домом с обязанностью несения расходов по его содержанию, эксплуатации и ремонту в случае выхода из членов Товарищества.

15) Соблюдать требования настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества

16) Члены Товарищества, а также собственники жилых и/или нежилых помещений, не являющиеся членами Товарищества, обязаны выполнять законные требования Товарищества.

7.3. Любой член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

1) данные о наличии или об отсутствии его задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества многоквартирного дома;

2) сведения о залоге помещений;

3) сведения о страховании общего имущества в многоквартирном доме, в случае если осуществлено его страхование;

4) данные действующей сметы доходов и расходов (бюджета) и финансового отчета Товарищества;

5) сведения о любых известных затратах, которые Товарищество планирует произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых возможных сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

6) копию Устава Товарищества и сведения об обязательствах этого члена Товарищества перед Товариществом.

8. Органы управления Товарищества

8.1. Высшим органом управления Товариществом является общее собрание его членов.

8.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся следующие вопросы:

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

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;

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

10) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

11) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

12) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

13) 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 настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;

14) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

15) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом, Гражданским кодексом, иными федеральными законами.

8.3. Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

8.4. Решения общего собрания членов товарищества по вопросам, указанным в подпунктах пунктами 2, 6 и 7 статьи 8.2 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.

8.5. Годовое общее собрание членов товарищества созывается ежегодно. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием членов Товарищества.

8.6. Помимо годового общего собрания в товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов товарищества. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе любого члена товарищества.

8.7. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену товарищества под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному членом товарищества в письменной форме, либо путем размещения на информационных досках на первом этаже подъездов 1,2,3,4,5,6,7. Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

- 1) сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование)
- 3) дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня собрания.
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

8.8. Общее собрание членов товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, а также если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей.

8.9. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания членов товарищества.

8.10. Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

8.11. Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

8.12. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле принадлежащего ему имущества.

8.13. Решение общего собрания членов товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества, в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

8.14. Принявшими участие в общем собрании членов товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

8.15. В решении члена товарищества, принявшего участие в общем собрании членов Товарищества, проводимого в форме заочного голосования, по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, в котором создано товарищество;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

9. Правление Товарищества

9.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

9.2. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

9.3. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

9.4. К компетенции Правления относятся решение следующих вопросов:

- 1) выбор Председателя правления Товарищества

- 2) управление хозяйственной деятельностью Товарищества
- 3) обеспечение выполнения решений общего собрания Товарищества;
- 4) подготовка информации и документов для общих собраний Товарищества
- 5) определять условия предоставления в аренду и предоставлять в аренду места общего пользования имущества многоквартирного дома и имущества Товарищества;
- 6) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- 7) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 8) составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- 9) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 10) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 11) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 12) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 13) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 14) определение порядка взимания обязательных платежей, сборов, взносов, специальных сборов с членов Товарищества;
- 15) выполнение иных вытекающих из устава товарищества обязанностей и решение вопросов, не отнесенных к компетенции общего собрания членов Товарищества.

9.5 Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества в количестве не менее 3 членов. В случае недоизбрания необходимого количества членов Правления, процедура выборов повторяется до тех пор, пока необходимое количество членов Правления не будут избраны. При этом промежуток между подведением итогов голосования и новым голосованием не может превышать 10 дней.

9.6 Члены правления избираются на общем собрании членов Товарищества, созываемом для этой цели в установленном порядке. Члены правления избираются на два года. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом Товарищества или его представителем.

9.7 Члены Товарищества могут утвердить специальные процедуры проведения выборов Правления, если они не противостоят настоящему действующему законодательству и настоящему Уставу. Правление на первом заседании избирает из своего состава председателя.

9.8 Председатель Правления Товарищества не реже одного раза в три месяца по графику созывает заседания Правления Товарищества.

Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться Председателем Правления Товарищества в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления.

Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления по почте или вручаться лично не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления Товарищества.

Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено настоящим Уставом.

9.9. Члены правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать исключительно в интересах Товарищества, осуществлять

свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

9.10. При заключении договора с управляющей организацией Правление Товарищества передает свои функции этой управляющей организации.

10. Председатель правления Товарищества

10.1. Председатель правления избирается Правлением товарищества из числа членов Правления Товарищества на срок равный двум календарным годам правлением.

10.2. Переизбрание Председателя правления Товарищества, досрочное прекращение полномочий Председателя Правления Товарищества, освобождение от полномочий председателя правления осуществляется по решению Правления Товарищества. Председатель правления действует от имени товарищества без доверенности.

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

10.4. Председатель правления Товарищества, действуя от имени товарищества без доверенности, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов товарищества, выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных законодательством и решениями общего собрания членов товарищества.

10.5. При длительном (более 3-х недель) отсутствии председателя Товарищества (болезнь, очередной отпуск, учебный отпуск, длительная командировка и т. п.) его функции, осуществляет один из членов правления Товарищества, назначенный правлением Товарищества. Данное решение принимается на заседании правления и доводится до сведения членов Товарищества.

11. Ревизионная комиссия (ревизор)

1.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества общее собрание членов Товарищества вправе избирать ревизионную комиссию или ревизора.

1.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов Товарищества на срок два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

1.3. Ревизионная комиссия из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

1.4. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

1) Проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год.

2) Представляет общему собранию заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

3) Отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

12. Ведение делопроизводства в Товариществе

12.1. Протоколы общих собраний членов Товарищества подписывают Председатель правления Товарищества, секретарь собрания; данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

12.2. Протоколы заседаний Правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества подписывают все присутствовавшие на таких заседаниях лица; данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

12.3. Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию, а также органам исполнительной власти и местного самоуправления, на территории которого находится Товарищество, органам государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации.

Федерации, судебным и правоохранительным органам, организациям в соответствии с их запросами в письменной форме.

13. Реорганизация и ликвидация товарищества

13.1 Реорганизация и ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены действующим законодательством.

13.2 Реорганизация Товарищества (слияние, разделение, присоединение, выделение, преобразование) осуществляется по решению общего собрания членов Товарищества.

13.3 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.

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

13.5 При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами распределяется на цели, в интересах которых создано Товарищество.

14. Заключительные положения

14.1 Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу со дня государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

14.2 Поправки, изменения и дополнения в настоящий Устав вносятся на основании решения общего собрания членов Товарищества, принятого в соответствии с требованиями законодательства РФ и настоящего Устава Товарищества. Изменения и дополнения в настоящий Устав не должны противоречить законодательным актам Российской Федерации подлежат государственной регистрации

Инспекция ФНС России по
Верх-Исетскому району г.Екатеринбурга
в Единый государственный реестр
юридических лиц внесена запись
«17 июня 2015 года
ОГРН 1156658032673
ГРН
Экземпляр документа хранится в регистрационном деле.
Заместитель начальника инспекции
Подпись _____ М.П.



*Снять и проинформировать
14 (Чистякова)*

Иванов И.И.