

ПРОЕКТ

УТВЕРЖДЕН

Решением общего собрания собственников

многоквартирного дома по адресу:

620036, г. Екатеринбург,

ул. Анатолия Муранова, дом 18

Протокол № ____ от _____ 2022г.

**УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «ИВОЛГА»
ул. Анатолия Муранова, дом 18**

г. Екатеринбург 2022 г.

1. Общие положения

1.1. **ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «ИВОЛГА» (ТСН «Иволга»)** (далее – Товарищество), создано решением общего собрания собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Екатеринбург, ул. Анатолия Муранова, дом 18 (протокол № 6 от 23 июня 2015г.), для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2. Полное наименование товарищества: Товарищество Собственников Недвижимости «Иволга»

Краткое наименование: ТСН «Иволга»

1.3. Место нахождения Товарищества (почтовый адрес, фактический тот же):

620036, г. Екатеринбург, ул. Анатолия Муранова, дом 18.

1.4. Товарищество создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Закона о защите персональных данных и иных нормативных правовых актов.

1.5. Товарищество создано 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.

1.9. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме при заключении договоров, связанных с деятельностью по содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по управлению домом, иных услуг, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде, действуя от имени, в интересах и за счет собственников помещений.

1.10. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно Товарищество собственников жилья. Решение о создании Товарищества собственников жилья принимается большинством собственников помещений в многоквартирном доме на их общем собрании.

Такое решение считается принятым, если за него проголосовали более 50% собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании. Голоса подсчитываются пропорционально площади недвижимости, принадлежащей собственникам.

2. Термины и определения

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

Товарищество – **ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «ИВОЛГА» (ТСН «Иволга»)**, является добровольным объединением граждан – собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

Собственник - собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Член Товарищества - собственник, вступивший в установленном порядке в Товарищество.

МКД - Многоквартирный дом, расположенный по адресу: 620000 г. Екатеринбург, ул. Анатолия Муранова, дом 18, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание.

Помещение - часть многоквартирного дома (квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц.

Квартира - структурно обособленное жилое помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для постоянного проживания граждан и удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Общее имущество -

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные

шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) 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.

5) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

6) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

7) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

8) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 9 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

9) Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

10) Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

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

Услуги по содержанию общего имущества - услуги, предоставляемые обслуживающими организациями по осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества, и другие. Перечень и периодичность услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме принимается в соответствии с Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД, Правлением Товарищества, в соответствии с предписанием Устава.

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

Коммунальные услуги - предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению (теплоснабжению). Коммунальные услуги предоставляются каждому собственнику МКД индивидуально напрямую ресурсоснабжающей организацией или по единой квитанции Товарищества, при заключении ТСН договоров с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

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

Текущий ремонт здания- включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Капитальный ремонт - производится с целью комплексного устранения неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

Членские взносы (плата за жилое и/или нежилое помещение) - компенсация расходов (возмещение затрат) за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета на 1 кв. метр общей площади жилого/и или нежилого помещения.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

3. Цель и виды деятельности Товарищества

3.1. Товарищество создано для осуществления следующих целей:

3.1.1. совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме.

3.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

3.2.1. управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;

3.2.2. обеспечение эксплуатации многоквартирного дома силами Товарищества либо заключение в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3.2.3. организация проведения капитального ремонта, согласно принятому решению общего собрания собственников помещений МКД;

3.2.4. осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению, модернизации общего имущества в МКД;

3.2.5. проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

3.2.6 организация крытых и открытых охраняемых стоянок для автотранспорта членов ТСН и собственников помещений;

3.2.7. проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в МКД обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

3.2.8. обеспечение соблюдения собственниками, членами их семей, арендаторами, нанимателями «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» МДК 2-03.2003 (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170), «Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией», утвержденными общим собранием собственников, членов Товарищества;

3.2.9. контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование бюджета, объемов и состава работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов не выполнения работ и не оказания услуг;

3.2.10. осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 7 настоящего Устава;

3.2.11. представление законных интересов членов Товарищества, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

3.2.12. защиты прав и интересов членов Товарищества;

3.2.13. Товарищество вправе оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений в целях улучшения условий их проживания (не запрещенные законодательством Российской Федерации, направленные на достижение предусмотренных настоящим Уставом целей);

3.2.14. Товарищество вправе принимать участие в местных, межрайонных, региональных ассоциациях (союзах, обществах), созданных или создаваемых другими некоммерческими объединениями;

3.2.15. проведение развивающих, спортивных, культурно-развлекательных и массовых мероприятий для детей, подростков и молодежи с участием собственников и владельцев помещений;

3.2.16. для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами, либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме.

3.3. Товарищество, как некоммерческая организация, не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом. Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для возмещения общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных настоящим Уставом, решениями Правления Товарищества и (или) решениями общего собрания членов Товарищества.

3.4. Товарищество не вправе предоставлять третьим лицам персональные данные членов Товарищества, а также иную информацию, не иначе как для расчета начислений по оплате жилья и коммунальных услуг и на основании письменного запроса территориальных органов федеральных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, судебных органов.

4. Право собственности на жилые и / или нежилые помещения.

Общее имущество в многоквартирном доме

4.1. Собственник жилого и/или нежилого помещения владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными Жилищным кодексом РФ, общими нормами гражданского законодательства РФ.

4.2. Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, с учетом требований, установленных Гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

4.3. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств, офисов, складов, торговых точек, развлекательных центров.

4.4. Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25.

4.5. Переустройство и/или перепланировка помещения в доме осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, техническими, строительными нормами и правилами.

4.6. Жилое помещение может быть переведено в нежилое в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, гражданским законодательством, техническими, строительными нормами и правилами.

4.7. Собственники помещений и члены Товарищества МКД обязаны за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего им помещения.

4.8. Содержание и ремонт общего имущества товарищества:

- работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов;
- работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весеннее- летний период;
- работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осеннее- зимний период;
- работы, относящиеся к текущему ремонту, включая материалы;
- техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств, в том числе лифтов и приборов учета, а также технических помещений дома;
- вывоза бытовых отходов;
- содержания придомовой территории и мест общего пользования;
- управление жилищным фондом.

Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества товарищества определяется действующими Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

4.9. Члены Товарищества обязаны вносить (оплачивать) плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставяемого им счета-квитанции в порядке, установленном Правлением Товарищества.

4.10. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы в порядке, установленном Правлением Товарищества, если иное не установлено в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества.

4.11. Наниматели по договору социального найма или договору найма государственного жилищного фонда вносят обязательные платежи и взносы в порядке, установленном Правлением Товарищества, если иное не установлено

в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственником государственного жилищного фонда.

4.12. Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить Товариществу неустойку (пени) в размере, предусмотренном действующим законодательством из расчета 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

4.13. При отсутствии приборов учета (электроэнергии, холодной и горячей воды) соответствующие ресурсы оплачиваются по нормативам с фактически пользующихся помещением лиц, но не менее чем за одного человека.

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

4.15. Уменьшение размера общего имущества возможно только при проведении реконструкции помещения и с согласия более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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

4.18. Доля собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) определяет для каждого собственника его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, долю (количество) голосов которыми обладает собственник на общих собраниях членов Товарищества. Доля участия каждого члена Товарищества и собственника пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирном доме.

4.19. Не подлежат отчуждению кому-либо межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного жилого дома, отчуждение которых может привести к ущемлению прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.20. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитут) другими лицами, в соответствии с нормами права ГК РФ и земельного кодекса РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками, на основании решения общего собрания собственников. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке. Собственники участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком согласно ГК РФ ст. 274.

4.21. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения указанных лиц полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5. Капитальный ремонт многоквартирного дома и порядок его финансирования

5.1. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

5.1.1. перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;

5.1.2. перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

5.2. Фонд капитального ремонта образуют взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, проценты, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете.

5.3. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.4. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме в сроки, установленные федеральным и региональным законодательством. Взносы на капитальный ремонт уплачиваются на специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

6. Средства и имущество Товарищества

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

Средства Товарищества состоят из:

6.2.1. Вступительных, обязательных и иных взносов членов Товарищества, в том числе на создание специальных фондов;

6.2.2. Платежей и взносов собственников, не являющихся членами Товарищества, на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме, возмещение затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на создание специальных фондов;

6.2.3. Обязательных платежей (плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плата за коммунальные услуги);

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

6.2.5. Компенсации расходов за использование общедомового имущества;

6.2.6. Платежей, поступающих по договорам, заключенным Товариществом;

6.2.7. Бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, иных субсидий, предоставляемых Товариществам собственников жилья в соответствии с действующим законодательством, а также иной предусмотренной действующим законодательством финансовой помощи;

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

6.2.9. Прочих поступлений.

6.3. По решению общего собрания членов Товарищества, Товарищество может образовывать специальные и резервные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

6.4. Специальные, резервные фонды могут образовываться в целях:

- восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- проведение мероприятий по энергосбережению;
- капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе инженерного оборудования, лифтов;
- оборудование и содержание детских, спортивных площадок, площадок отдыха;
- обустройство и содержание стоянок автотранспорта;
- благоустройство, озеленение, ограждение и видеонаблюдение придомовой территории;
- строительство объектов общего имущества, право собственности на которые, будет принадлежать ТСН;
- другие цели.

6.5. Специальные, резервные фонды могут состоять из взносов членов Товарищества, собственников жилых и нежилых помещений, не являющихся членами Товарищества, средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества и других источников.

6.6. Размер возмещения затрат на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме, на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме корректируется один раз в год, исходя из сметы затрат.

6.7. Собственники жилых помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества.

6.8. Собственники нежилых помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества.

7. Хозяйственная деятельность Товарищества

7.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии с действующим законодательством и Уставом.

7.2. Для достижения своих целей Товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

- управление многоквартирным домом;
- обслуживание, эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- предоставление жилищных и иных услуг, связанных с управлением, обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, находящемся в управлении Товарищества;
- выполнение работ для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставление им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудования;
- сдача в аренду, приобретение, продажа, передача иных прав на общее имущество в многоквартирном доме, утверждаются решением общего собрания членов Товарищества;
- надстройка, перестройка, строительство дополнительных помещений решается на общем собрании в соответствии с Уставом ТСН;
- установка дополнительного оборудования для энергосбережения, реконструкция общего имущества в многоквартирном доме, проведение мероприятий по энергосбережению, утверждаются решением Правления Товарищества многоквартирного дома.

7.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной Уставом.

7.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для возмещения расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов, связанных с исполнением Товариществом своих обязательств или, по решению общего собрания членов Товарищества, направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, указанные в Уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные действующим законодательством.

8. Членство в Товариществе

8.1. Членами Товарищества могут быть граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и / или нежилые помещения в многоквартирном доме, с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица, выразившие свое волеизъявление о вступлении в Товарищество, в заявлении, составленном в письменном виде.

8.2. Членами Товарищества могут стать наследники членов Товарищества, несовершеннолетние лица, а также лица, к которым перешло право собственности на помещения в результате предусмотренных законодательством РФ сделок с недвижимостью. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их законные представители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

8.3. Граждане или юридические лица, желающие стать членами Товарищества, подают в Правление Товарищества заявление о вступлении в члены Товарищества, с приложением копий паспорта, СНИЛС и документов, подтверждающих право собственности на помещение, свои контактные телефоны и адрес электронной почты и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

8.4. При вступлении в Товарищество собственник помещения в течение 10 (десяти) дней с момента подачи заявления уплачивает вступительный взнос. Размер вступительного взноса определяется решением Общего собрания. В случае отказа от уплаты вступительного взноса, на очередном собрании Правления Товарищества может быть поднят вопрос об исключении данного члена из Товарищества.

8.5. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их законные представители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

8.6. Реестр членов Товарищества содержит сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

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

9. Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений

9.1. Член Товарищества имеет право:

- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в Правление, ревизионную комиссию Товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.
- участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом;
- участвовать в общих собраниях членов Товарищества.

9.2. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений МКД имеют право:

- поручить Товариществу заключать в их интересах и за их счет возмездные договоры с третьими лицами, а также по их поручению производить оплату по заключенным договорам.
- получать от органов управления Товарищества данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходов в порядке, предусмотренном законодательными актами и Уставом Товарищества;
- обжаловать в суде решения общего собрания членов Товарищества или решения Правления Товарищества, которые нарушают его права и охраняемые законом интересы;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества;

9.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений МКД не предоставляют свои персональные данные для ознакомления и обработки никому, кроме уполномоченных на данные действия государственных органов, Правлению Товарищества, Председателю, паспортисту, бухгалтеру согласно законодательным актам РФ.

9.4. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества могут возместить за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

9.5. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества могут присутствовать на заседаниях Правления Товарищества.

10. Обязанности членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений

10.1. Член Товарищества обязан:

10.1.1. выполнять требования Устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества и Председателя Правления в пределах их полномочий;

10.1.2. не нарушать права других собственников, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила использования и содержания общего имущества в многоквартирном доме;

10.1.3. нести бремя содержания принадлежащего им помещения, общего имущества;

10.1.4. вносить обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой прочих услуг.

10.1.5. своевременно извещать Товарищество о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении;

10.1.6. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования;

10.1.7. допускать в помещение руководителей, иных должностных лиц Товарищества, предприятий и организаций, имеющих право на проведение работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

10.1.8. принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;

10.1.9. предоставлять Товариществу информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена и не члена Товарищества, случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ;

10.1.10. устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников, либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и / или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды;

10.1.11. использовать жилое и / или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством и Уставом Товарищества;

10.1.12. предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения;

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

10.1.14. соблюдать иные установленные общим собранием членов Товарищества требования.

11. Права Товарищества

11.1. Для выполнения возложенных на Товарищество функций, достижения им цели создания и осуществления соответствующей Уставу деятельности, Товарищество вправе:

11.1.1. заключать, в соответствии с законодательством, договоры на техническое и санитарное обслуживание общего имущества и придомовой территории, капитальный ремонт, надстройку, пристройку, реконструкцию, текущий ремонт общедомового имущества, благоустройство и озеленение придомовой территории и все виды иных договоров в интересах собственников помещений в многоквартирном доме и членов Товарищества, совершать иные сделки, отвечающие целям Товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и Уставом Товарищества;

11.1.2. определять смету доходов и расходов (финансовый план) на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в другие специальные фонды, образованные в соответствии

с настоящим Уставом, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами и настоящим Уставом цели;

11.1.3. устанавливать, на основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества на год, размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме, в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

11.1.4. выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках Уставной деятельности;

11.1.5. страховать имущество Товарищества и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, переданном Товариществу собственников жилья в управление;

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

11.1.7. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

11.1.8. осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с обслуживающими, и прочими организациями;

11.1.9. подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также проводить расчет расходов на его проведение. Осуществлять проверку технического состояния общего имущества;

11.1.10. принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

11.1.11. устанавливать охранную сигнализацию на места общего пользования (около домовое пространство, подъезд, подвал, чердак и др.);

11.1.12. приобретать средства пожаротушения;

11.1.13. совершать иные действия, не противоречащие Уставу Товарищества и действующему законодательству.

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

11.2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

11.2.2. в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать (реконструировать) часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

11.2.4. осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме благоустройство, озеленение, парковку, застройку прилегающих к дому выделенных согласно техническому паспорту дома земельных участков;

11.2.5. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия, не противоречащие Уставу Товарищества и действующему законодательству;

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

11.4. Товарищество имеет право 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. За несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, собственники обязаны уплатить Товариществу неустойку (пени) в размере, предусмотренном действующим законодательством из расчета 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

11.5. Товарищество вправе расходовать средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, а также направлять их в специальные фонды.

12. Обязанности Товарищества

12.1. Товарищество обязано:

12.1.1. обеспечивать выполнение требований действующего законодательства, а также Устава Товарищества;

12.1.2. выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;

12.1.3. обеспечивать управление многоквартирным домом, в том числе надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

12.1.4. 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;

- 12.1.5. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 12.1.6. в случаях, предусмотренных законодательством и Уставом Товарищества, представлять законные интересы членов Товарищества, собственников помещений в многоквартирном доме в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.
- 12.1.7. ежегодно определять годовой план финансовой деятельности (смету доходов и расходов) Товарищества и отчитываться о выполнении такого плана за предыдущий год;
- 12.1.8. обеспечивать сбор платежей и взносов, своевременную оплату содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечивать сбор платежей на специальный счет, открытый для выполнения капитального ремонта на основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов Товарищества, если иное не зафиксировано в договорах;
- 12.1.9. осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;
- 12.1.10. устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений.
- 12.1.11. осуществлять контроль за использованием собственниками принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме;
- 12.1.12. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;
- 12.1.13. вести бухгалтерскую, статистическую, техническую и иную документацию;
- 12.1.14. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- 12.2. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в уполномоченные органы исполнительной власти;
- 12.3. 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 (или Председателем счетной комиссии), 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.
- 12.4. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.
- 12.5. Официальным сайтом Товарищества является <http://www.tsniivolga.ru>, на котором публикуются все решения, протоколы и иная информация, связанная с Товариществом.

13. Органы управления и контроля

- 13.1. Органами управления Товарищества являются:
- общее собрание членов Товарищества;
 - постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган (правление);
 - единоличный исполнительный орган (председатель правления).
- 13.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов.
- 13.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества и Председателем Правления.
- 13.4. Контроль за работой Правления Товарищества, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

14. Общее собрание членов Товарищества

- 14.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом и его решения являются обязательным для Правления Товарищества и ревизионной комиссии.
- 14.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:
- 14.2.1. внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;
- 14.2.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 14.2.3. утверждение ежегодного отчета Правления ТСН и годового бюджета;
- 14.2.4. избрание членов Правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, прекращение их полномочий;
- 14.2.5. утверждение порядка проведения капитального ремонта общего имущества МКД;
- 14.2.6. рассмотрение жалоб на действия Правления, Председателя Правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

14.2.7. определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

14.2.8. другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

14.2.9. уставом Товарищества к компетенции Общего собрания членов Товарищества помимо указанных выше также может быть отнесено решение иных вопросов.

14.3. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества:

14.3.1. общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном настоящим Уставом и Жилищным кодексом Российской Федерации;

14.3.2. количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме;

14.3.3. общее собрание членов Товарищества может проводиться в очной, заочной, очно-заочной или в форме заочного голосования с использованием системы;

14.3.4. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в форме заочного голосования с использованием системы ГИС ЖКХ (<https://dom.gosuslugi.ru>) или иной системы, отвечающей требованиям действующего законодательства РФ, утвержденной решением Правления Товарищества. Общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования с использованием системы проводится в порядке, предусмотренном статьей 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

14.3.5. общее собрание Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества или их представителей. Решение общего собрания членов Товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества. В случае отсутствия на собрании кворума, инициатор собрания организует проведение заочного голосования по вопросам, поставленным в повестке собрания;

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

14.3.7. голосование на общем собрании членов Товарищества в форме заочного голосования осуществляется путем принятия членами Товарищества решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

14.3.8. член Товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или, если принимаемое решение, касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

14.3.9. годовое общее собрание членов Товарищества проводится один раз в год, созывается по инициативе Правления Товарищества не позднее 30 июня.

14.4. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано в любое время по инициативе Правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, а также членов Товарищества.

14.5. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается Общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под роспись, или посредством почтового отправления (заказным письмом), либо размещено в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме (в подъездах на информационных досках, расположенных на лестничных клетках первых этажей, либо направляется иным способом, предусмотренным решением Общего собрания членов Товарищества или настоящим Уставом. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения Общего собрания.

14.6. Товарищество не несет ответственность за не уведомление члена Товарищества, отсутствующего по месту жительства в период организации и проведения общего собрания членов Товарищества и не представившего информации о месте своего фактического проживания.

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

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

14.9. Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании, независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

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

14.11. В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» и «воздержался».

– Подпись, дата голосования.

14.12. Подсчет голосов осуществляется членами счетной комиссии.

15. Правление Товарищества

15.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

15.2. Правление избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на 2 (два) года. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом Правления. При удовлетворительной оценке работы Правления ТСН общим собранием полномочия Правления пролонгируются на следующий срок.

15.3. Численный состав Правления Товарищества составляет не менее 3 (трех) человек и не более 8 (восьми).

15.4. Член Правления не может являться членом ревизионной комиссии (ревизором) Товарищества.

15.5. Очередные заседания Правления проводятся не реже одного раза в квартал. О заседании Правления его члены извещаются Председателем не позднее, чем за 2 рабочих дня до даты заседания в уведомительном порядке.

15.6. Правление правомочно принимать решения, если на заседании присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа его членов. Решения Правления принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов его членов, присутствующих на заседании. Решения, принятые Правлением, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества и одним, из присутствующих на заседании членов Правления.

15.7. В обязанности Правления Товарищества входит решение следующих вопросов:

15.7.1. соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества, соблюдения Правил проживания в доме, контроль за исполнением решений общих собраний и решений Правления;

15.7.2. контроль за своевременным внесением членами Товарищества и собственниками помещений, не являющихся членами Товарищества, установленных обязательных платежей и взносов, осуществление мер, направленных на обеспечения полноты поступления платежей;

15.7.3. составление сметы доходов и расходов (финансового плана) Товарищества на соответствующий год и отчета о финансовой деятельности, перечня и периодичности работ и дополнительных услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;

15.7.4. управление многоквартирным домом или заключения договора на управления МКД;

15.7.5. заключение договоров, контроль за исполнением и расторжение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в МКД, осуществление приемки выполненных работ и услуг по договорам;

15.7.6. созыв и организация проведения очередных и внеочередных общих собраний членов Товарищества по инициативе Правления, Председателя Правления, ревизора, любого члена Товарищества;

15.7.7. прием в Товарищество новых членов;

15.7.8. установление фактов причинения вреда имуществу собственников;

15.7.9. хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на МКД, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;

15.7.10. рассмотрение заявлений и жалоб членов Товарищества.

15.7.11. осуществление по поручению собственников помещений: начислений, сбор, перечисление и перерасчет обязательных и иных платежей (взносов), связанных с деятельностью Товарищества своими силами либо путем привлечения третьих лиц;

15.7.12. определение помещений (мест) в многоквартирном доме, в которых размещаются сообщения (уведомления) о проведении общего собрания, решениях, принятых общим собранием, а также об итогах голосования по каждому вопросу повестки дня общего собрания и решения, принятые Правлением Товарищества;

15.7.13. сдача в аренду (временное владение и/или пользование) или внаем части общего имущества, в том числе части стен и крыши дома под размещение рекламы и иной информации, а также части территории прилегающего к дому земельного участка;

15.7.14. осуществление иных прав и обязанностей, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом, не отнесенных к компетенции общего собрания членов Товарищества.

15.8. Правление имеет право:

15.8.1. Распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на его счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим Уставом порядке сметой расходов (финансовым планом) Товарищества;

15.8.2. Заключать договоры на использование общедомового имущества, заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия, не противоречащие Уставу Товарищества и действующему законодательству

15.8.3. Самостоятельно распоряжаться денежными средствами, находящимися в специальном, резервном фонде, необходимыми для оплаты аварийных и безотлагательных непредвиденных работ;

15.8.4. Устанавливать права и обязанности Председателя Правления в пределах полномочий самого Правления;

15.8.5. Готовить проекты изменений, дополнений и новых редакций Устава Товарищества для утверждения их общим собранием;

15.8.6. Устанавливать регламент работы Правления;

15.8.7. Создавать комиссии, определять их персональный состав и порядок работы;

15.8.8. Предъявлять иски в судах общей юрисдикции, арбитражных, мировых при неисполнении или недобросовестном исполнении собственниками и иными лицами своих обязательств или при нарушении ими правил проживания в доме, законодательства РФ, местного и регионального законодательства;

15.8.9. Разрабатывать «Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией», требовать их выполнения от собственников жилых и нежилых помещений, принимать меры воздействия к невыполняющим данные правила собственникам, согласно законодательству РФ;

15.8.10. Осуществлять самостоятельно, в том числе на конкурсной основе, выбор подрядных и прочих организаций, предоставляющих услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

15.8.11. Принимать решение о вступлении ТСН в некоммерческие организации, в том числе учреждать некоммерческие организации от имени членов Правления, в целях оптимизации затрат на содержание и ремонт жилья, защиты интересов Товарищества и кооперации с домами, самостоятельно реализующими способ управления Товарищества собственников недвижимости.

15.8.12. Правление Товарищества имеет право делегировать право решения части вопросов, отнесенных к его компетенции, Председателю Правления Товарищества.

15.8.13. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Уставом.

16. Председатель Правления

16.1. Председатель Правления Товарищества входит в состав членов Правления Товарищества и избирается Общим собранием членов Товарищества на срок до двух лет.

16.2. Председатель Правления Товарищества руководит работой Правления Товарищества, выполняет организационную, административную и хозяйственную работу Товарищества и подотчетен Общему собранию членов Товарищества.

16.3. Полномочия Председателя Правления Товарищества:

16.3.1. Действует без доверенности от имени Товарищества.

16.3.2. Распоряжается денежными средствами на расчётном счете Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества.

16.3.3. Совершает любые сделки, если они не требуют согласия собственников жилья, независимо от их условий от имени Товарищества в интересах Товарищества, собственников помещений, членов Товарищества.

16.3.4. Выдает доверенности работникам и членам Товарищества на право представительства от имени Товарищества.

16.3.5. Дает указания и распоряжения всем должностным лицам и работникам Товарищества.

16.3.6. Выдаёт собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий и в соответствии с действующим законодательством.

16.3.7. Устанавливает факты причинения вреда имуществу собственников.

16.3.8. Организует хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством.

16.3.9. Обеспечивает ведение реестра членов Товарищества, реестра собственников помещений, организует ведение делопроизводства, ведение бухгалтерского и налогового учета и отчетности в Товариществе.

16.3.10. Рассматривает заявления и жалобы собственников помещений.

16.3.11. Осуществляет контроль за исполнением договорных обязательств контрагентами.

16.3.12. Участвует в приёме результатов работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам совместно.

16.3.13. Осуществляет проверку технического состояния общего имущества.

16.3.14. Подписывает документы, связанные с возникновением, изменением, прекращением трудовых отношений с работниками Товарищества.

16.3.15. Наем и увольнение работников для обслуживания МКД и работников Товарищества, в том числе профессионального управляющего, утверждение должностных инструкций, прав и обязанностей работников.

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

16.3.17. В случаях, предусмотренных законодательством и Уставом Товарищества, представлять законные интересы членов Товарищества, собственников помещений в многоквартирном доме в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами, в суда и правоохранительных органах.

16.3.18. Возглавляет работу по соблюдению процедуры приема в члены Товарищества и прекращения членства в Товариществе по различным основаниям

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

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

16.6. Переизбрание Председателя Правления Товарищества или его досрочное освобождение от должности осуществляется по решению Общего собрания членов Товарищества.

16.7. Председатель Правления снимает с себя полномочия на основании заявления об освобождении должности Председателя Правления Товарищества, прекращения права собственности на помещение.

17. Ревизионная комиссия

17.1. Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на 2 (два) года. При удовлетворительной оценке работы Ревизионной комиссии (Ревизора) общим собранием её (его) полномочия пролонгируются на следующий срок. В состав ревизионной комиссии (Ревизор) Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества.

17.2. Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества:

17.2.1. проводит не реже раза в год ревизию финансовой деятельности Товарищества;

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

17.2.3. представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

17.2.4. отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

17.2.5. решение о проведении ревизии финансовой деятельности Товарищества, с указанием сроков начала и окончания ревизии, принимается общим собранием членов Товарищества или Ревизионной комиссией (Ревизором).

18. Реорганизация и ликвидация Товарищества

18.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены ГК РФ, ЖК РФ.

18.2. Товарищество по решению общего собрания членов Товарищества может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный, потребительский кооператив.

19. Порядок регистрации изменений в Устав Товарищества

19.1. Государственная регистрация изменений, вносимых в учредительные документы Товарищества, осуществляется в том же порядке и в те же сроки, что и государственная регистрация некоммерческой организации.

19.2. Изменения учредительных документов Товарищества вступают в силу со дня их государственной регистрации.

19.3. Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Жилищному кодексу, другим законодательным актам РФ и подлежат государственной регистрации.

20. Заключительные положения

20.1. Настоящий Устав составлен в двух экземплярах имеющих равную юридическую силу: один находится в делах Товарищества, другой в архиве соответствующего регистрирующего органа.

20.2. В случае изменения действующего законодательства затрагивающего положения Устава, Устав продолжает действовать в частях, не противоречащих законодательству, с момента или принятия соответствующего закона, или с момента вступления в силу решения суда, в случае если законодательством предусматривается оспоримость.

20.3. Расходы по созданию и регистрации Товарищества распределяются между собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество.

20.4. Настоящий Устав вступает в силу с момента его государственной регистрации, а для членов Товарищества и его органов управления и контроля с момента утверждения общим собранием.