

Утвержден общим собранием собственников помещений
(Протокол №4 Общего собрания собственников
помещений от 10 мая 2018 г)
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
ул. Лермонтова дом № 297/В, г. Иркутска.

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

«Академгородок»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Академгородок» (далее Товарищество), является некоммерческой организацией – добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 664033, ул. Лермонтова дом. № 297/В.

1.2. Деятельность Товарищества осуществляется в соответствии с Конституцией Российской Федерации, жилищным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством Российской Федерации, настоящим уставом и внутренними локальными актами Товарищества.

1.3. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников недвижимости «Академгородок». Сокращенное наименование Товарищества: ТСН «Академгородок».

1.4. Местонахождение товарищества (место нахождения правления товарищества): г. Иркутск, ул. Лапина дом 43/В.

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 отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять гражданские права и нести гражданские обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.

1.8. Товарищество является некоммерческой корпоративной организацией, в отношении которой её члены имеют корпоративные (членские) права.

1.9. Члены товарищества вправе утвердить регулирующие корпоративные отношения, внутренний регламент и иные внутренние документы, которые не являются учредительными документами.

1.10. Товарищество приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и настоящим Уставом.

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников помещений (недвижимости) в многоквартирном доме, созданным с целью:

- 1) совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме;
- 2) обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;
- 3) осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества;
- 4) обеспечения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;
- 5) осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Товарищество может осуществлять приносящую доход деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано.

3. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ (НЕДВИЖИМОСТИ) В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

3.1. Собственникам помещений (недвижимости) в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в многоквартирном доме).

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

3.3. Собственники помещений (недвижимости) в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

3.4. По решению, принятому на общем собрании собственников помещений (недвижимости) в многоквартирном доме, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений (недвижимости) в данном доме.

3.5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременён правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений (недвижимости) в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

3.6. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее – специальный счет), и на сформированные за счет взносов на капитальный ремонт проценты (начисленные кредитной организацией за пользование денежными средствами на специальном счете и уплаченные в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов).

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОЛЕЙ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

4.1. Доля собственника помещения (недвижимости) в многоквартирном доме в праве общей собственности на общее имущество в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (недвижимости).

4.2. Доля собственника помещения (недвижимости) в многоквартирном доме в праве общей собственности на общее имущество в этом доме следует судьбе права

собственности на указанное помещение.

4.3. При переходе права собственности на помещение (недвижимости) в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника этой недвижимости равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника указанной недвижимости.

4.4. Собственник помещения (недвижимости) не вправе:

- 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;
- 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанную недвижимость.

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

5. СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

5.1. Собственники помещений (недвижимости) в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

5.2. Необходимый и достаточный объём работ по содержанию общего имущества определяется перечнем работ и услуг, утвержденным общим собранием собственников многоквартирного дома. Перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, должен быть не меньше минимального перечня, установленного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 года № 290.

5.3. Расходы за содержание и ремонт общего имущества определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро, тепло- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате обязательных платежей и взносов, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах, выставление платежных документов на оплату обязательных платежей и взносов, а также иные необходимые действия, осуществляемые для обеспечения надлежащего содержания.

6. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Товарищество вправе:

- 1) заключать договоры снабжения коммунальными ресурсами, договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме № 297/В, иные договоры с организациями и физическими лицами в интересах и за счет собственников помещений (недвижимости) в качестве их представителя (ст. 182 ГК РФ);
- 2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Жилищным кодексом РФ и Уставом товарищества цели;
- 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения (недвижимости) в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

- 4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- 5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ;
- 6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
- 7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

6.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений (недвижимости) в многоквартирном доме, товарищество вправе:

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства РФ в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений (недвижимости) 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 РФ от имени и за счет собственников помещений (недвижимости) в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

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

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

7. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений (недвижимости) 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;
- 3) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений (недвижимости) в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 4) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством РФ пределах распоряжения собственниками помещений (недвижимости) общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- 5) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления и третьими лицами.

7.2. В соответствие со стандартами, изложенными в постановлении Правительства РФ от 15.05.2013 года № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», товарищество, самостоятельно или с привлечением третьих

лиц, также обязано:

- 1) осуществлять прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491, а также их актуализацию и восстановление (при необходимости);
- 2) осуществлять сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных;
- 3) раскрывать информацию о деятельности товарищества в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 года № 731;
- 4) начислять обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг, в соответствии с требованиями законодательства РФ;
- 5) оформлять платежные документы и направлять их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме не позже 10-го числа месяца, следующего за расчетным;
- 6) осуществлять расчеты с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения, в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида в соответствии с требованиями законодательства РФ;
- 7) вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по своевременному и полному внесению обязательных платежей и взносов.

8. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт жилых и нежилых помещений 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.

8.2. На основании решения общего собрания членов товарищества доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, созданные по решению общего собрания членов товарищества.

9. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

9.1. Членство в товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество, поданном в правление товарищества.

9.2. Членом товарищества вправе стать любой собственник помещения (недвижимости) в многоквартирном доме, после возникновения у него права собственности на это помещение (недвижимость) и ознакомления с положениями настоящего Устава.

9.3. Членство в товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из

членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение (недвижимость) в многоквартирном доме.

9.4. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители.

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

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

10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ (НЕДВИЖИМОСТИ) В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Члены товарищества вправе:

1) участвовать в управлении делами ТСН;

2) ознакомиться со следующими документами:

- Устав товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества.

- реестр собственников помещений и список членов товарищества;

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

- заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

- документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

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

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

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

- иные внутренние документы товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, Уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;

3) обжаловать решения органов ТСН, влекущие гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, предусмотренными законом;

4) требовать, действуя от имени ТСН (п. 1 ст. 182 ГК РФ), возмещения причиненных ТСН убытков (ст. 53.1 ГК РФ);

5) оспаривать, действуя от имени ТСН (п. 1 ст. 182 ГК РФ), совершенные им сделки по основаниям, предусмотренным статьей 174 ГК РФ, и требовать применения последствий их недействительности, а также применения последствий недействительности ничтожных сделок ТСН.

10.2. Член ТСН, требующий возмещения причиненных ТСН убытков (ст. 53.1 ГК РФ), признания сделки ТСН недействительной или применения последствий недействительности сделки, должен принять меры по заблаговременному уведомлению членов ТСН и правления ТСН о намерении обратиться с такими требованиями в суд, а также предоставить иную информацию, имеющую отношение к делу.

10.3. Члены ТСН, не присоединившиеся в порядке, установленном процессуальным законодательством, к иску о возмещении причиненных ТСН убытков (ст. 53.1 ГК РФ) либо к иску о признании недействительной совершенной ТСН сделки, либо о применении последствий недействительности сделки, в последующем не вправе обращаться в суд с тождественными требованиями, если только суд не признает причины этого обращения уважительными.

10.4. Члены товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ и Уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

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

11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ (НЕДВИЖИМОСТИ) В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Член ТСН обязан:

- 1) своевременно и в полном объеме вносить обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и оплатой коммунальных услуг;
- 2) не разглашать конфиденциальную информацию ТСН;
- 3) участвовать в принятии корпоративных решений, без которых ТСН не может продолжать свою деятельность в соответствии с законом, если его участие необходимо для принятия таких решений;
- 4) подчиняться корпоративным решениям, принятым в установленном законом или Уставом порядке;
- 5) не совершать действия, заведомо направленные на причинение вреда ТСН;

11.2. Члены ТСН могут нести и другие обязанности, предусмотренные законом или Уставом.

12. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

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

12.2. 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, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и субсидий на иные цели;
- 4) прочих поступлений.

12.3. На основании решения общего собрания членов товарищества могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

12.4. Правление товарищества имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на расчетном счете, в соответствии с финансовым планом (сметой) товарищества.

13. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ И ВЗНОСЫ

13.1. Обязательные платежи и взносы являются целевыми взносами на осуществление уставной деятельности товарищества.

13.2. Члены товарищества вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества.

13.3. Собственники помещений, не являющиеся членами товарищества, вносят плату за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом.

13.4. Отсутствие указанных в пункте 13.3 Устава договоров, не освобождает собственников помещений, не являющихся членами товарищества, от обязанности оплачивать обязательные платежи и взносы.

13.5. Собственники помещений, не являющиеся членами товарищества, в соответствии с пунктом 8 статьи 138 Жилищного кодекса РФ выступают по отношению к товариществу в роли доверителей.

13.6. Размер платы собственников помещений, не являющихся членами товарищества, равен размеру обязательных платежей и взносов членов товарищества.

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

В случае невнесения установленных платежей собственниками жилых и нежилых помещений в течение 3-х месяцев товарищество, пользуясь правами обслуживающей организации имеет право производить отключение электроэнергии, горячего водоснабжения, канализации при наличии технических возможностей.

В случае невыполнения собственниками помещений (членами товарищества и не являющимися членами товарищества) в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах свыше 2-х месяцев Товарищество собственников недвижимости вправе в судебном порядке потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов с возмещением судебных издержек за счет собственников таких помещений.

13.8. Члены Товарищества и собственники помещений не являющиеся членами Товарищества, не своевременно и(или) не полностью внесшие плату за жилое помещение, коммунальные услуги и капитальный ремонт обязаны уплатить Товариществу пени, в размере, установленном законодательством (п. 14 и 14.1 ст. 155 ЖК РФ).

14. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Органами управления товарищества являются:

- общее собрание членов товарищества;
- правление товарищества.

14.2. Высшим органом управления товариществом является общее собрание членов товарищества. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества, возглавляемым председателем, который выбирается членами правления из своего состава сроком на два года.

14.3. По решению общего собрания членов ТСН полномочия правления товарищества могут быть досрочно прекращены в случаях грубого нарушения ими своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьезных оснований.

14.4. Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия (ревизор) либо

назначенный аудитор (аудиторская организация или индивидуальный аудитор).

15. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. К компетенции общего собрания членов товарищества относятся:

- 1) внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 5) утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- 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 Жилищным кодексом РФ, 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 РФ или иными федеральными законами.

15.2. Общее собрание членов товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

16. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

16.1. Годовое общее собрание членов товарищества должно быть проведено в период с 1 января по 31 марта года, следующего за отчетным.

16.2. Проводимые помимо годового общие собрания членов товарищества являются внеочередными.

16.3. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе:

- 1) правления товарищества;
- 2) ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 3) членов товарищества, обладающих не менее чем 10% голосов от общего числа голосов членов

товарищества.

16.4. Уведомление о проведении общего собрания направляется правлением товарищества или лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, в письменной форме и вручается каждому члену товарищества под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) либо размещением объявления на досках объявлений на первых этажах подъездов дома.

16.5. Способ уведомления определяется правлением товарищества.

16.6. Уведомление направляется (размещается) не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

16.7. В уведомлении о проведении общего собрания указывается, по чьей инициативе созывается общее собрание, форма, место, время проведения собрания и повестка дня общего собрания, а также указывается место для ознакомления с документами, которые будут утверждаться на общем собрании и дата, до которой следует сдать счетной комиссии бюллетени для голосования.

16.8. Общее собрание проводится путем совместного присутствия членов товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, либо в очно-заочной форме.

16.9. В случае проведения собрания в очно-заочной форме собрание оно проводится в два этапа:

- 1) пришедшие на очную часть собрания члены товарищества заполняют бюллетени для голосования и передают их счетной комиссии;
- 2) те члены товарищества, которые не смогли принять участие в очной части собрания, вправе заполнить бюллетени для голосования и сдать их счетной комиссии.

16.10. Количество голосов, которым обладает каждый член товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия).

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

16.12. При отсутствии кворума инициатор собрания назначает новую дату, место и время проведения собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 10 суток и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

16.13. Общее собрание ведет председатель правления товарищества или его заместитель. При их отсутствии общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

16.14. При проведении собрания в очной форме для ведения протокола собрания избирается Секретарь собрания, а для подсчета голосов избирается счетная комиссия.

16.15. Решения общего собрания членов товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 2, 6 и 7 пункта 15.1 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.

16.16. Принявшими участие в общем собрании членов товарищества, проводимом в форме очно-заочного или заочного голосования, считаются члены товарищества, заполнившие бюллетени для голосования, которые получены счетной комиссией до даты окончания их приема.

16.17. Решения, принятые общим собранием членов товарищества, доводятся до сведения собственников помещений в многоквартирном доме путем размещения сообщений об этом на информационных досках в подъездах дома не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

16.18. Решения общего собрания членов товарищества, принятые в установленном порядке, являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе для тех, кто не участвовал в голосовании.

16.19. Решения общего собрания членов товарищества оформляется протоколом, который хранится в товариществе бессрочно. Неотъемлемой частью протокола являются бюллетени для голосования и протоколы счетной комиссии. Протокол подписывается председателем и секретарем собрания. Протоколы ведутся сквозной нумерацией.

16.20. В протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны:

- 1) дата, время и место проведения собрания;
- 2) сведения о лицах, принявших участие в собрании;
- 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- 4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- 5) сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.

16.21. В протоколе о результатах заочного голосования должны быть указаны:

- 1) дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании членов ТСН;
- 2) сведения о лицах, принявших участие в голосовании;
- 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- 4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- 5) сведения о лицах, подписавших протокол.

17. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ГОДОВОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

17.1. Правление товарищества, самостоятельно или с привлечением третьих лиц, подготавливает предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений (недвижимости) в многоквартирном доме для их рассмотрения на годовом общем собрании членов товарищества в следующем порядке:

- 1) разрабатывает проект перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – перечень работ и услуг) и годовой план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) рассчитывает и обосновывает финансовые потребности, необходимые для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);
- 3) подготавливает предложения по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;
- 4) подготавливает предложения о передаче объектов общего имущества собственников помещений (недвижимости) в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений (недвижимости) в этом доме;
- 5) обеспечивает ознакомление собственников помещений (недвижимости) в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений (недвижимости) в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организует предварительное обсуждение этих проектов.

18. НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ РЕШЕНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

18.1. Решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если:

- 1) допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания.
- 2) у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия.
- 3) допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении.
- 4) допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола (п. 3 ст. 181.2 ГК РФ).

18.2. Решение собрания не может быть признано судом недействительным по основаниям, связанным с нарушением порядка принятия решения, если оно подтверждено решением последующего собрания, принятым в установленном порядке до вынесения решения суда.

18.3. Решение собрания вправе оспорить в суде член ТСН, не принимавший участия в собрании или голосовавший против принятия оспариваемого решения. Участник собрания, голосовавший за принятие решения или воздержавшийся от голосования, вправе оспорить в суде решение собрания в случаях, если его волеизъявление при голосовании было нарушено.

18.4. Решение собрания не может быть признано судом недействительным, если голосование лица, права которого затрагиваются оспариваемым решением, не могло повлиять на его принятие и решение собрания не влечет существенных неблагоприятных последствий для этого лица.

18.5. Решение собрания может быть оспорено в суде в течение шести месяцев со дня, когда лицо, права которого нарушены принятием решения, узнало или должно было узнать об этом, но не позднее чем в течение двух лет со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными для членов ТСН.

18.6. Лицо, оспаривающее решение собрания, должно уведомить в письменной форме заблаговременно членов ТСН о намерении обратиться с таким иском в суд и предоставить им иную информацию, имеющую отношение к делу. Члены ТСН, не присоединившиеся в порядке, установленном процессуальным законодательством, к такому иску, в том числе имеющие иные основания для оспаривания данного решения, в последующем не вправе обращаться в суд с требованиями об оспаривании данного решения, если только суд не признает причины этого обращения уважительными.

18.7. Оспоримое решение собрания, признанное судом недействительным, недействительно с момента его принятия.

18.8. Если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случаях, когда оно:

- 1) принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все члены ТСН;
- 2) принято при отсутствии необходимого кворума;
- 3) принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;
- 4) противоречит основам правопорядка или нравственности.

19. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

19.1. Руководство деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений (недвижимости) в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества.

19.2. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества сроком на два года в количестве ___ человек.

19.3. Правление товарищества избирает из своего состава председателя правления.

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

19.5. Правление товарищества является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

19.6. Кандидатуры членов правления может выдвинуть любой член товарищества как письменно, так и устно при подготовке к проведению очередного общего собрания членов товарищества.

19.7. Если собственником помещения (недвижимости) является юридическое лицо, то членом правления может быть его уполномоченный представитель.

19.8. Членом правления становится кандидат, набравший более пятидесяти процентов голосов членов товарищества, принявших участие в голосовании.

19.9. Первое заседание правления, в том числе и после ежегодного общего собрания проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

19.10. На первом заседании правления, после проведения отчетно-выборного собрания членов ТСН, члены правления Товарищества избирают из своего состава председателя правления.

19.11. Заседание правления созывается его председателем.

Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем в то время и том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца. 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.

Заседание правления может быть созвано любым из членов правления либо членом ревизионной комиссии (ревизором) по вопросам, указанным в уведомлении, направляемом каждому члену правления под расписку.

Присутствующие на заседании члены правления расписываются в листе регистрации.

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 уставом.

В случае равенства голосов членов правления голос председателя правления товарищества является решающим.

19.12. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем 50% общего числа членов правления товарищества.

19.13. Член правления не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

19.14. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления, подписываются председателем и секретарем правления товарищества.

19.15. В протоколе по вопросам, поставленным на голосование, при подсчете голосов: «За», «Против», «Воздержался» указывается количество проголосовавших.

19.16. При заключении договора с управляющей организацией правление передает этой управляющей организации свои функции по содержанию, текущему и капитальному ремонту на основании согласованных с правлением ТСН смет.

20. ОБЯЗАННОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

20.1. В обязанности правления товарищества входят:

- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований настоящего Устава;
- 2) контроль за своевременным внесением собственниками помещений (недвижимости) и членами товарищества обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;

- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для выполнения функций по содержанию, ремонту и управлению многоквартирным домом и их увольнение;
- 6) заключение договоров снабжения коммунальными ресурсами, на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, иных договоров, заключаемых товариществом с организациями и физическими лицами в интересах и за счет собственников помещений (недвижимости) в качестве их представителя;
- 7) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) рассмотрение заявлений, жалоб и предложений собственников помещений (недвижимости) и членов товарищества;
- 10) выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

21. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

21.1. Председатель правления товарищества избирается сроком на два года правлением товарищества. После истечения указанного срока полномочия председателя правления прекращаются.

21.2. Досрочное освобождение председателя правления от его полномочий осуществляется по решению общего собрания членов товарищества.

21.3. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать указания и распоряжения всем работающим по найму лицам товарищества, исполнение которых обязательно.

21.4 Председатель правления товарищества:

- 1) действует без доверенности от имени товарищества;
- 2) подписывает платежные документы;
- 3) совершает сделки, которые в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения правлением товарищества, общим собранием собственников помещений или членов товарищества;
- 4) разрабатывает и выносит на обсуждение и утверждение общего собрания Положение об оплате труда, Правила внутреннего трудового распорядка в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, иные внутренние документы товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, Уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

21.5 В случаях, когда председатель правления не может исполнять свои обязанности, его функции исполняет заместитель председателя правления.

22. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ ТСН И ЧЛЕНОВ ЕГО ПРАВЛЕНИЯ

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

22.2 Председатель правления ТСН и члены его правления несут ответственность перед ТСН за убытки, причиненные ТСН их действиями (бездействиями). При этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие против решения, которое повлекло за собой причинение ТСН убытков, или не принявшие участие в голосовании.

22.3 Председатель правления ТСН и его члены при выявлении финансовых злоупотреблений или нарушений, причинении убытков ТСН могут быть привлечены к дисциплинарной, материальной, административной или уголовной ответственности в соответствии с законодательством.

23. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)

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

23.2. Ревизионная комиссия товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

23.3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
- 2) представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- 3) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 4) Отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

23.4. Если члены ревизионной комиссии (ревизор) не в состоянии выполнить свои обязанности, по решению правления для проведения ревизии приглашается аудитор (аудиторская организация или индивидуальный аудитор).

23.5. Размер вознаграждения приглашенному аудитору определяется решением правления товарищества, исходя из денежных средств, заложенных в смету на эти цели.

24. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ. ФИНАНСОВОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ

24.1. Бухгалтерский учет ведется таким образом, чтобы обеспечить отдельный учет обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, а также с оплатой коммунальных платежей, и выручки от реализации товаров (работ, услуг), полученных, соответственно, в рамках уставной деятельности и в рамках хозяйственной деятельности товарищества.

24.2. Для каждого собственника помещения (недвижимости), занесенного в реестр собственников помещений (недвижимости) в многоквартирном доме, создается лицевой счет для аналитического учета операций по обязательствам собственника перед товариществом и об исполнении этих обязательств.

24.3. Лицевые счета ведутся на отдельных листах (карточках) либо в виде электронной базы данных (файлов, реестров), сформированных с использованием средств вычислительной техники. В реквизитах лицевых счетов отражаются: дата совершения операции, номер документа, вид операции, номер корреспондирующего счета, суммы, остаток и другие реквизиты.

24.4. Финансовый план (смета доходов и расходов) на очередной год должен быть составлен и подписан членами правления товарищества до 31 января года следующего за текущим годом, принявшими не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов правления товарищества.

24.5. В финансовом плане отражаются запланированные на очередной год необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие, установленные законом и Уставом товарищества цели.

24.6. Для обеспечения эффективного управления и реализации уставных целей, правление товарищества ежеквартально осуществляет анализ исполнения финансового плана (сметы доходов и расходов) товарищества.

25. ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО. ХРАНЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ

25.1 Товарищество обязано хранить следующие документы:

- 1) учредительные документы товарищества, а также внесенные в учредительные документы товарищества и зарегистрированные в установленном порядке изменения и дополнения и документы, подтверждающие государственную регистрацию товарищества;
- 2) реестр собственников помещений (недвижимости) в многоквартирном доме и членов товарищества;
- 3) протоколы собраний собственников помещений (недвижимости) и членов товарищества, протоколы заседаний правления товарищества;
- 4) техническую и иную документацию, связанную с управлением многоквартирным домом;
- 5) годовые планы содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчеты о выполнении таких планов (перечни работ и услуг);
- 6) финансовые планы (сметы доходов и расходов) товарищества и отчеты о выполнении таких планов;
- 7) годовые отчеты о деятельности правления товарищества;
- 8) заключения и акты проверок ревизионной комиссии (ревизора), или привлеченного аудитора;
- 9) иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

25.2 Товарищество хранит документы, указанные в пункте 24.1 Устава, по месту нахождения правления товарищества.

26. РЕОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

26.1. Реорганизация товарищества осуществляется на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

26.2. Реорганизация ТСН (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) может быть осуществлена по решению не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества.

26.3. Суд по требованию члена ТСН, голосовавшего против принятия решения о реорганизации ТСН или не принимавшего участия в голосовании по данному вопросу, может признать реорганизацию несостоявшейся в случае, если решение о реорганизации не принималось членами ТСН, а также в случае представления для государственной регистрации юридических лиц, создаваемых путем реорганизации, документов, содержащих заведомо недостоверные данные о реорганизации.

27. ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

27.1. Ликвидация товарищества осуществляется на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

27.2. Общее собрание собственников помещений (недвижимости) 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 (недвижимости) в многоквартирном доме.

28. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

28.1. Изменения в Уставе товарищества либо Устав товарищества в новой редакции, утвержденные общим собранием членов товарищества, вступают в силу с даты их государственной регистрации.