

УТВЕРЖДЕН

На общем собрании собственников
недвижимости в многоквартирном доме по
адресу: г.Череповец, улица Крайняя, д. 16
Протокол общего собрания №__
от «__» __марта __2026 г.

Устав

Товарищества собственников жилья «Еловец»

1. Общие положения

1.1. Полное название Товарищество собственников жилья «Еловец», сокращенное название ТСЖ «Еловец», именуемое в дальнейшем «Товарищество» создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», других законодательных и иных нормативных актов по инициативе собственников помещений в многоквартирном доме.

Товарищество собственников жилья «Еловец» является видом товарищества собственников недвижимости и может именоваться "товарищество собственников недвижимости Еловец».

1.2. Местонахождение и почтовый адрес: 162600, Россия, Вологодская обл. г. Череповец, улица Крайняя, д. 16, кв. 43.

2. Цель и виды деятельности товарищества

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в многоквартирном доме, имеющим целями и предметом своей деятельности:

- обеспечение согласия домовладельцев о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния недвижимого имущества в жилищной сфере;
- распределения между членами товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
- осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению недвижимым имуществом в жилищной сфере, а также по сохранению и приращению недвижимости в многоквартирном доме;
- обеспечение жилищно-коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;
- обеспечение выполнения домовладельцами в границах недвижимого имущества в жилищной сфере правил пользования жилыми помещениями и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержание дома и придомовой территории;
- заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнения обязательств, принятых по договорам;
- осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 6 настоящего устава;
- защита прав и интересов собственников жилья;
- представления общих интересов членов товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

2.2. Товарищество может заниматься хозяйственной деятельностью, предусмотренной в Уставе товарищества, предпринимательской деятельностью постольку, поскольку это необходимо для выполнения его уставных задач и целей.

2.3. Товарищество обеспечивает учет и сохранность документов по личному составу, а также своевременную передачу их на государственное хранение при реорганизации или ликвидации юридического лица.

3. Правовой статус товарищества

3.1. Товарищество является добровольным, некоммерческим объединением собственников жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в многоквартирном доме, действующим в интересах и за счет собственников жилых помещений в жилом многоквартирном доме по адресу: г. Череповец, улица Крайняя, д. 16, создаваемым в соответствии с действующим законодательством и уставом товарищества.

3.2. Товарищество является юридическим лицом, имеет самостоятельный баланс, счет в банках, может от своего имени заключать договоры, приобретать личные имущественные и не имущественные права и нести ответственность, быть истцом и ответчиком в суде.

3.3. Товарищество имеет свою печать.

3.4. 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.

3.5. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

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

4.1. Собственники жилья через товарищество реализуют права по распоряжению, владению, пользованию их общей собственностью.

4.2. К объектам собственности членов товарищества относятся:

- жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах);
- нежилые помещения;
- все составные части недвижимого имущества не входящие в состав жилых и нежилых помещений жилого многоквартирного дома;
- доля участия в собственности земли;
- крыша, чердак, технические этажи, подвальное помещение, фундамент, колонны, балки, несущие и ограждающие не несущие конструкции, все наружные стены недвижимого имущества, все стены, полы, потолки, окружающие жилые и нежилые помещения и все стены и конструкции, отделяющие жилые и нежилые помещения от коридоров и лестниц;
- все инженерное оборудование, включая средства автоматики и контрольно-измерительные приборы, обеспечивающие его нормативную эксплуатацию независимо от его месторасположения в границах отведенного земельного участка;
- межквартирные лестничные клетки и лестницы, коридоры, входы и выходы из здания;
- придомовая территория, в границах доли участия в собственности земельного участка, газоны и зеленые насаждения, места для отдыха и спорта, элементы внешнего благоустройства (поверхности подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, автостоянки и т.п.);

4.3. Все недвижимое имущество, приобретенное товариществом по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, является имуществом, находящимся в общей собственности его членов.

4.4. Доли в праве на общее имущество, принадлежащие членам товарищества, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения в многоквартирном доме.

4.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов товарищества, принятого в соответствии с уставом товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников жилья.

4.6. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, 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 дома, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников.

4.7. Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в обязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, если совместным решением членов товарищества не установлено иное, долю (количество) голосов на общих собраниях членов товарищества. Доля участия каждого члена товарищества пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме, которая определяется в квадратных метрах общей площади. Порядок определения доли участия устанавливается на общем собрании членов товарищества.

4.8. Недвижимое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов товарищества, если на общем собрании членов товарищества не принято решение о приобретении этого имущества в собственность товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.

4.9. Неиспользование членом товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от

пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

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

5. Средства и фонды товарищества

5.1. Финансовые средства товарищества состоят из:

- обязательных платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых и/или нежилых помещений (за предоставляемые коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества, пропорционально доле члена товарищества в этой собственности);
- специальных платежей (резервный фонд, предназначенный для капитального ремонта объектов общей собственности и других непредвиденных расходов);
- страховых взносов (на страхование объектов общей собственности);
- доходов от хозяйственной и (или) предпринимательской деятельности товарищества, направленных на осуществление целей и задач товарищества;
- передаваемых товариществам собственников жилья установленных компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций;
- иных поступлений из источников, не запрещенных действующим законодательством.

5.2. Товарищество по решению общего собрания членов товарищества может образовывать специальные фонды (резервный, страховой, на капитальные ремонты и другие), средства которых могут расходоваться на цели, предусмотренные Положением об этих фондах и настоящим Уставом товарищества. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

5.3. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности товарищества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых членам товарищества, если иное не зафиксировано в договорах между жилищно-коммунальными предприятиями и товариществом или организацией, управляющей общим имуществом в многоквартирном доме, на основе которого создано товарищество.

5.4. Члены товарищества оплачивают содержание и ремонт общего имущества и мест общего пользования, налог на недвижимое имущество пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности, если на общем собрании не принято иное решение.

5.5. Члены товарищества оплачивают холодное и горячее водоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

5.6. Начисления и сборы с членов товарищества на любые дополнительные расходы товарищества правление может производить только при условии утверждения их общим собранием.

5.7. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета товарищества или финансового плана определяет обязанности всех членов товарищества в отношении регулярных платежей, взносов и сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

5.8. Члены товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

5.9. Если не предусмотрено иное, специальные платежи должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов товарищества.

6. Хозяйственная деятельность товарищества

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества в соответствии с действующим законодательством и уставом.

6.2. Для достижения своих целей товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в

многоквартирном доме;

- эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества и мест общего пользования;
- сдача в аренду, внаем, либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав многоквартирного дома и находящегося в собственности товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома и улучшения общего имущества;

-сдача в аренду другого общего имущества, в т.ч. мест под информационные вывески.

6.3.Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.

6.4.Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты общих расходов или, по решению общего собрания членов товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам товарищества, указанным в уставе.

7.Членство в товариществе

7.1.Членами товарищества являются физические и юридические лица, являющиеся собственниками жилых и (или) нежилых помещений в жилом многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Череповец, улица Крайняя, д. 16 и которые в установленном законодательством порядке на общем собрании домовладельцев выразили свое волеизъявление.

7.2.Членство в товариществе возникает у домовладельцев с момента государственной регистрации товарищества в установленном порядке, выразивших свое волеизъявление и принятия на общем собрании на основании личного заявления.

7.3.Если жилое и (или) нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то членом товарищества может являться один из собственников и по общему согласию между ними.

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

7.5.Членство в товариществе прекращается с момента утраты права собственности на жилое или нежилое помещение в границах товарищества в связи со смертью гражданина или ликвидацией юридического лица, отчуждения недвижимого имущества либо по другим основаниям.

7.6.Членами товарищества не могут быть лица, не являющиеся собственниками недвижимого имущества в границах товарищества.

7.7.В случае смерти гражданина - собственника помещения и отсутствия наследников по закону и по завещанию судьба указанного помещения определяется нормами наследственного права.

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

7.9.Члены товарищества собственников жилья обязаны предоставлять правлению товарищества достоверные сведения.

7.10.Члены товарищества собственников и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться с документами товарищества, получать информацию о деятельности товарищества в порядке и объеме которые установлены жилищным Кодексом РФ, уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

8.Права товарищества

8.1.Товарищество имеет право:

- совершать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества, в пределах, действующего законодательства и устава товарищества;
- определять бюджет товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные платежи, взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества цели;
- распоряжаться средствами товарищества, перечисленными в п. 5 настоящего устава;
- устанавливать на основе принятого годового бюджета или финансового плана товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей

участия;

- выполнять работы и оказывать услуги домовладельцам;
- пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством;
- продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды товарищества, если они изношены или морально устарели;
- страховать имущество и объекты общей собственности, переданные товариществу собственников жилья в управление;
- выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества;
- совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества;
- сдавать в аренду другое общее имущество, в т.ч. места под информационные вывески (конструкции и оборудование для их размещения);
- за несвоевременные платежи за коммунальные услуги устанавливать пени, их размеры и дату после которой они будут начисляться.
- обрабатывать персональные данные собственников жилья в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, товарищество может:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;
- совершать иные действия и совершать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества.

8.3. В случае неисполнения членами товарищества их обязанностей по участию в общих расходах товарищество вправе предъявить члену товарищества в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, уставом или общим собранием членов товарищества, с момента, когда платеж должен быть произведен.

9. Обязанности товарищества

9.1. Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;
- выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;
- обеспечивать выполнение всеми членами товарищества их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме
- обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, уставом, решениями общего собрания;
- выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования многоквартирного дома и общего имущества товарищества;
- заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг;
- обеспечивать соблюдение интересов всех членов товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- в случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять интересы членов товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами;
- выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. Права членов товарищества

10.1. Член товарищества имеет право:

- иметь в собственности часть помещения или несколько помещений в многоквартирном доме;
- самостоятельно, без согласования с другими членами товарищества, распоряжаться

принадлежащими ему помещениями;

- участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- взыскать с товарищества стоимость выплаченного за свой счет необходимого ремонта, если выполнение этого ремонта являлось обязанностью товарищества, и не было им выполнено;
- возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;
- получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;
- производить через расчетный счет товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов товарищества;
- сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.

11. Обязанности членов товарищества

11.1. Член товарищества обязан:

- выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества;
- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;
- соблюдать правила общежития и соблюдения общественного порядка, правила содержания домашних животных, а также правила внутреннего распорядка товарищества;
- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов товарищества;
- содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его ремонт за свой счет;
- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;
- предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
- обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;
- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев 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;
- использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению;
- нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и иными правовыми актами, уставом товарищества.

12. Органы управления и контроля товарищества

12.1. Органами управления товарищества являются общее собрание членов товарищества и правление товарищества.

12.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов.

12.3. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества.

12.4. Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

13. Общее собрание членов товарищества

13.1. Годовое общее собрание членов товарищества созывается не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года.

13.2. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе членов товарищества,

обладающих не менее 10% голосов, правления, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

13.3. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества помещается на доску объявлений в каждой секции многоквартирного дома

13.4. Уведомление помещается на доску объявлений не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов товарищества.

В уведомлении указывается:

- по чьей инициативе созывается общее собрание;
- место и время проведения собрания;
- повестка дня собрания.

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

13.6. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально размеру общей площади, находящихся в его собственности жилых помещений.

13.7. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов всех членов товарищества. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.

13.8. Вновь назначенное общее собрание может быть создано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

13.9. 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.

13.10. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления или управляющий.

13.11. Результаты голосования являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

13.12. К исключительной компетенции общего собрания относятся решение следующих вопросов:

- 1) Внесение изменений и дополнений в устав товарищества;
- 2) Решение о реорганизации и ликвидации товарищества;
- 3) Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- 4) Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 5) Введение ограничений на использование общего имущества;
- 6) Избрание правления и ревизионной комиссии, переизбрание председателя и освобождение его от полномочий, утверждение кандидатуры управляющего;
- 7) Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;
- 8) Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 9) Образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта недвижимого имущества и оборудования;
- 10) Передача функций управления управляющей организации;
- 11) Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии товарищества;
- 12) Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положения об оплате их труда;
- 13) Уставом товарищества к компетенции общего собрания членов товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.

13.13. Пунктом 2 статьи 50 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут создаваться, в том числе, в организационно-правовой форме товариществ собственников недвижимости, к которым относятся, в том числе, товарищества собственников жилья, садоводческие или огороднические некоммерческие товарищества. Статьей 123.12 Гражданского кодекса РФ установлено, что товариществом собственников недвижимости признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, садовых домов, садовых или огородных земельных участков и т.п.), 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.

13.14. Без заключения ревизионной комиссии (акта аудитора) общее собрание товарищества вправе утвердить финансовый отчет, годовой баланс и общий размер обязательных взносов и платежей.

13.15. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

13.16. Уведомление о принятых на общем собрании решениях помещается на доску объявлений в каждой секции дома.

14. Правление товарищества

14.1. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества.

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

14.3. Правление товарищества в количестве не менее трех человек избирается общим собранием товарищества из числа членов товарищества сроком не более чем на два года.

14.4. В случае, когда в государственной или муниципальной собственности находится более 30% площади всех помещений в многоквартирном доме: представитель соответствующего члена товарищества входит в правление товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

14.5. Члены правления избираются собственниками жилых и нежилых помещений на общем собрании, созываемом для этой цели в установленном порядке. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым собственником жилого или нежилого помещения либо в письменной, либо в устной форме на собрании, созванном с целью избрания членов правления. Список всех кандидатов в правление представляется собственникам - членам товарищества не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления. Члены товарищества могут утвердить специальные процедуры проведения таких выборов, если они не противоречат настоящему уставу.

14.6. Правление на первом своем заседании избирает из своего состава председателя. Председатель правления в пределах своей компетенции без доверенности действует от имени товарищества в соответствии с законодательством, настоящим Уставом товарищества.

14.7. Решение правления товарищества принимается 2/3 голосов членов правления.

14.8. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

- 1) Соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава.
- 2) Контроль над своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.
- 3) Составление годового бюджета или финансового плана товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.
- 4) Заключение договоров от имени товарищества.
- 5) Представительство товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.
- 6) Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление.
- 7) Наем рабочих и служащих (управляющий, бухгалтер, дворник, плотник, электрик и др.) для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их.
- 8) Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме, а также договоров с ресурсоснабжающими организациями.
- 9) Ведение списка членов товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.
- 10) Утверждение тарифов сдачи в аренду общего имущества многоквартирного дома под размещение информационных вывесок (конструкций и оборудования для их размещения).
- 11) Созыв и организация проведения общего собрания.
- 12) Выбор организации, представляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также подбор кандидатуры управляющего и осуществление контроля над их деятельностью.
- 13) Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

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

14.9. Вакансии в правлении могут быть заполнены по решению специального заседания правления,

созванного для этой цели в любое время после возникновения такой вакансии. Избранный или назначенный таким образом член правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена правления, на смену которому он пришел.

14.10.Заседание правления созывается его председателем.

14.11.Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

14.12.Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления в то время и в 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 вручаться лично каждому члену правления не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания. Члены товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.

14.13.Специальные заседания правления могут созываться председателем с уведомлением за три дня до их проведения, которое вручается каждому члену правления лично и в котором указываются время, место и тема повестки дня заседания.

14.14.Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять большинства членов правления, то большинством голосов присутствующие могут перенести данное заседание.

14.15.По решению общего собрания членов товарищества выполнение функций Правления товарищества может быть возложено по договору на управляющего товариществом. При заключении договора с управляющей организацией правление передает свои функции этой управляющей организации.

14.16.Членом правления товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которым товарищество заключило указанный договор.

14.17.Член правления товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, также не может состоять в ревизионной комиссии товарищества.

15.Председатель правления

15.1.Председатель правления избирается общим собранием членов товарищества сроком не более чем на два года.

15.2.Председатель правления обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества.

15.3.Переизбрание председателя правления и освобождение его от полномочий осуществляется по решению общего собрания членов товарищества.

15.4.Председатель, действуя от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием. В частности, самостоятельно согласовывает заявки на аренду общего имущества многоквартирного дома под размещение информационных вывесок (конструкций и оборудования для их размещения) и заключает от имени товарищества договора на аренду общего имущества многоквартирного дома под размещение информационных вывесок (конструкций и оборудования для их размещения).

15.5. Если общее собрание членов товарищества приняло решение о самостоятельном управлении и обслуживании многоквартирного дома, то председатель разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка для обслуживающего персонала товарищества, положений об оплате их труда.

16.Ревизионная комиссия.

16.1.Для осуществления контроля над деятельностью товарищества общее собрание может избирать ревизионную комиссию или ревизора из числа членов товарищества.

16.2.Ревизионная комиссия избирается общим собранием на срок не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества, бухгалтер товарищества.

16.3.Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

16.4.Для осуществления контроля над деятельностью товарищества общее собрание товарищества может пригласить аудитора.

16.5.Ревизионная комиссия (ревизор):

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

2) Представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.

3) Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

17. Реорганизация и ликвидация товарищества

17.1. Прекращение деятельности товарищества происходит путем его реорганизации (слияния, присоединения, разделения, выделения, преобразования) или ликвидации. При реорганизации товарищества все права и обязанности переходят к правопреемнику.

17.2. Реорганизация товарищества производится на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

17.3. Имущество, оставшееся после ликвидации товарищества, распределяется между членами товарищества пропорционально их доле общей собственности после выполнения обязательств перед кредиторами товарищества.

18. Ликвидация Товарищества собственников недвижимости

18.1. Ликвидация Товарищества собственников недвижимости осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

19. Заключительные положения

19.1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

19.2. Поправки, изменения и дополнения к Уставу Товарищества собственников недвижимости принимаются на общем собрании членов Товарищества или их представителей большинством голосов собственников помещений, пропорционально долям участия присутствующих на общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.

19.3. Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих равную силу.