

**Утвержден решением общего
собрания собственников, членов
товарищества собственников
недвижимости «Одуванчик»**

**Протокол общего собрания № 25 от
«16» апреля 2019г.**

УСТАВ

**товарищества собственников недвижимости
“Одуванчик”
(новая редакция)**

**г.Апрелевка Наро-Фоминского городского округа Московской области
2019г.**

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Одуванчик», далее именуемое «Товарищество», создано по инициативе и на основании решения будущих собственников помещений, на основании Жилищного кодекса Российской Федерации, далее ЖК РФ, в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, далее ГК РФ.

1.2. «Товарищество» включает в себя 16 (шестнадцать) жилых домов, расположенных по адресу: Московская область, Наро-Фоминский городской округ, г. Апрелевка, Цветочный переулок, дом № 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 14; 15; 17; 19, на одном земельном участке и обладают общими сетями инженерно-технического обеспечения.

1.3. «Товариществом» является объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с ЖК РФ помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

1.4. Полное наименование, организационно-правовая форма Товарищества: Товарищество собственников недвижимости «Одуванчик», сокращенное наименование ТСН «Одуванчик».

1.5. Место нахождения «Товарищества»:

1) Юридический адрес: 143363, Московская область, Наро-Фоминский городской округ, г. Апрелевка, Цветочный переулок, дом № 11 Правление ТСН «Одуванчик» (офис).

2) Почтовый адрес: 143363, Московская область, Наро-Фоминский городской округ, г. Апрелевка, Цветочный переулок, дом № 11 Правление ТСН «Одуванчик» (офис).

1.6. Место хранения документации, связанной с проведением голосования, определить по адресу: 143363, Московская область, Наро-Фоминский городской округ, г. Апрелевка, Цветочный переулок дом № 11 Правление ТСН «Одуванчик» (офис), также на основании ст.46 ЖК РФ местом хранения документации определить Главное управление «Государственная жилищная инспекция Московской области». «Товарищество» является некоммерческой организацией. «Товарищество» вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст. 152 ЖК РФ.

1.7. «Товарищество» является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

1.8. «Товарищество» может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления и других организациях.

1.9. «Товарищество» отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества собственников недвижимости не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.10. «Товарищество» создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено Уставом.

1.11. «Товарищество» руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, ЖК РФ, ГК РФ, иными нормативно-правовыми актами, а также решениями общего собрания членов «Товарищества», если таковые не противоречат действующему законодательству.

1.12. «Товарищество» создается с целью совместного управления общим имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с ЖК РФ помещениями в данных многоквартирных домах, а также для осуществления иной деятельности, направленной на совместное использование имущества,

принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах.

2. Хозяйственная деятельность «Товарищества»

2.1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, «Товарищество» вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

2.2. «Товарищество» может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдача в аренду части общего имущества в многоквартирном доме.

2.3. На основании решения общего собрания членов «Товарищества» доход от хозяйственной деятельности «Товарищества» используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом «Товарищества». Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности «Товарищества» собственников недвижимости, предусмотренные Уставом «Товарищества».

3. Права «Товарищества» собственников недвижимости

3.1. «Товарищество» вправе:

- 1) заключать в соответствии с законодательством договор управления домами, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в домах, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов «Товарищества»;
- 2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирных домов, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом «Товарищества» цели;
- 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год «Товарищества» размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирных домах в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в комплексе зданий;

- 4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирных домах и предоставлять им услуги;
- 5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 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»;
- 8) создать объединение «Товариществ» собственников недвижимости для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирных домах, «Товарищество» собственников недвижимости вправе:

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирных домах;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирных домах;
- 3) получать в пользование либо приобретать в общую долевую собственность собственников помещений многоквартирных домов земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных или иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирных домов застройку прилегающих к таким домам выделенных земельных участков;
- 5) заключать сделки и иные отвечающие целям и задачам «Товарищества» действия.

3.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирных домах своих обязанностей по участию в общих расходах, «Товарищество» в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

3.4. «Товарищество» может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения

собственниками помещений в многоквартирных домах обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

4. Обязанности «Товарищества» собственников недвижимости

4.1. «Товарищество» собственников недвижимости обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований главы 13 ЖК РФ, положений других Федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава «Товарищества»;
- 2) осуществлять управление домами в порядке, установленном разделом VII ЖК РФ;
- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества многоквартирных домов;
- 5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений многоквартирных домов обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 7) 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 многоквартирных домах или препятствующих этому;
- 8) предоставлять законные интересы собственников помещений, связанные с управлением общим имуществом в жилых домах, в том числе в отношениях с «третьими лицами»;
- 9) вести реестр членов «Товарищества» и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти;
- 10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в главе 2, статьи 20 ЖК РФ, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенные в

Устав «Товарищества» изменения, заверенные Председателем правления «Товарищества», копию Устава «Товарищества», выписку из протокола общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав «Товарищества», заверенного Председателем «Товарищества».

5. Право собственности на общее имущество собственников помещений

5.1. Собственникам помещений в жилых домах 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 жилом доме»). Границы и размеры земельных участков, на которых расположены жилые дома, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

5.2. Собственники помещений в жилых домах владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом жилых домов в установленных ГК РФ и ЖК РФ пределах.

5.3. Уменьшение размера общего имущества в жилых домах возможно только с согласия всех собственников помещений в определенном доме, в том числе и не являющихся членами «Товарищества», путем его реконструкции или модернизации.

5.4. По решению, принятому на общем собрании собственников помещений в жилых домах, объекты общего имущества жилых домов могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме.

5.5. Земельные участки, на которых расположены жилые дома, могут быть обременены правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельных участков в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам,

существовавшим до введения в действие ЖК РФ. Новые обременения земельных участков правом ограниченного пользования устанавливаются по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в жилых домах. Споры об установлении обременения земельных участков правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

6. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество

6.1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в жилых домах собственника помещения пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

6.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество жилых домов собственников помещений следует судьбе права собственности на указанные помещения.

6.3. При переходе права собственности на помещение в определенном жилом доме, доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

6.4. Собственник помещения 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 указанное помещение.

7. Средства и имущество «Товарищества»

7.1. В собственности «Товарищества» может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами жилых домов.

7.2. 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 жилых домах, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) прочих поступлений.

7.3. На основании решения общего собрания членов «Товарищества» в «Товариществе» могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов «Товарищества».

7.4. Правление «Товарищества» собственников жилья имеет право распоряжаться средствами «Товарищества», находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом «Товарищества».

8. Содержание общего имущества

8.1. Собственники помещений в жилых домах несут бремя расходов на содержание общего имущества жилых домов.

8.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в жилых домах, бремя которых несет собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника.

9. Членство в «Товариществе»

9.1. Членство в «Товариществе» возникает у собственника помещения в жилых домах на основании заявления о вступлении в «Товарищество».

9.2. Лица, приобретающие помещения в жилых домах, вправе стать членами «Товарищества» после возникновения у них права собственности на помещения.

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 в жилом доме.

9.4. Реестр членов «Товарищества» собственников недвижимости 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 жилом доме.

9.5. Член «Товарищества» собственников недвижимости обязан предоставить правлению «Товарищества» достоверные сведения, предусмотренные пунктом 9.4. Устава, и своевременно информировать правление «Товарищества» об их изменении.

9.6. Членство в «Товариществе» собственников недвижимости, созданном собственниками помещений в двух и более жилых домах, прекращается у всех являвшихся членами «Товарищества» собственников помещений в одном из жилых домов с момента подачи заявления о выходе из членов «Товарищества» собственника помещения в жилом доме, в «Товариществе» которого после прекращения этого членства, члены «Товарищества», являющие собственниками помещений в этом же доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. После прекращения членства в «Товариществе» собственники помещений в данном доме обязаны выбрать и реализовать один из указанных в статье 161 ЖК РФ способов управления жилым домом.

10. Органы управления «Товарищества»

10.1. Органами управления «Товарищества» являются общее собрание членов «Товарищества», правление «Товарищества».

10.2. Общее собрание членов «Товарищества» собственников недвижимости является высшим органом управления «Товарищества» и созывается в порядке, установленном Уставом «Товарищества».

11. Общее собрание членов Товарищества

11.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления «Товарищества» и созывается в порядке, установленном ЖК РФ и Уставом «Товарищества».

11.2. К компетенции общего собрания членов «Товарищества» относится:

- 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 для собственников помещений в жилых домах;
- 5) утверждение порядка образования резервного фонда «Товарищества», иных специальных фондов «Товарищества» (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в жилом 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 жилых домах, отчета о выполнении такого плана:
 - а) утверждение смет доходов и расходов «Товарищества» на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
 - б) утверждение годового отчета о деятельности правления «Товарищества»;
 - в) утверждения заключения ревизионной комиссии (ревизора) «Товарищества» по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности «Товарищества»;
- 9) рассмотрение жалоб на действия правления «Товарищества», Председателя правления «Товарищества» и ревизионной комиссии (ревизора) «Товарищества»;
- 10) 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 ЖК РФ, Уставом «Товарищества» и решениями общего собрания членов «Товарищества»;
- 11) определение размера вознаграждения членов правления «Товарищества», в том числе Председателя правления «Товарищества»;
- 12) другие вопросы, предусмотренные ЖК РФ или иными Федеральными законами.

11.3. Уставом «Товарищества» собственников недвижимости к компетенции общего собрания членов «Товарищества» помимо указанных может быть отнесено решение иных вопросов.

11.4. Общее собрание членов «Товарищества» собственников недвижимости имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления «Товарищества».

12. Порядок проведения и организации общего собрания членов «Товарищества»

12.1. Уведомление о проведении общего собрания членов «Товарищества» собственников недвижимости направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену «Товарищества» под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов «Товарищества» или Уставом «Товарищества». Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

12.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов «Товарищества» указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов «Товарищества» не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

12.3. Общее собрание членов «Товарищества» собственников недвижимости правомочно, если на нем присутствуют члены «Товарищества» или их представители или «Уполномоченные», обладающие более чем 50% (пятьюдесятью процентами) голосов от общего числа голосов членов «Товарищества».

12.4. «Товарищество» имеет право проводить общее собрание членов «Товарищества» голосованием «Уполномоченных». Число «Уполномоченных» устанавливается исходя из числа членов «Товарищества», 1 (один) «Уполномоченный» от 10 (десяти) членов «Товарищества». «Уполномоченные» избираются открытым голосованием на срок 2 (два) года, если иное не установлено решением общего собрания членов «Товарищества». «Уполномоченные» не могут передавать свои полномочия, другим членам «Товарищества». Установленные настоящим Уставом «Товарищества» положения об общем собрании действительны и в отношении голосования «Уполномоченных».

12.5. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным ЖК РФ к компетенции общего собрания, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов «Товарищества»:

- 1) принятие решений о реорганизации и ликвидации «Товарищества», назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 2) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 3) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности «Товарищества».

12.6. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов «Товарищества» или их представителей.

12.7. Решения общего собрания членов «Товарищества» оформляются протоколами, которые подписываются председателем и секретарем собрания.

12.8. Общее собрание членов «Товарищества» ведет Председатель правления «Товарищества» или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления «Товарищества».

12.9. Решение общего собрания членов «Товарищества» собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 ЖК РФ.

12.10. Согласно ч.2.1 ст.135 ЖК РФ для разрешения вопросов управления в «Товариществе» предусмотрено использование информационной системы ГИС ЖКХ Московской области.

13. Правление «Товарищества»

13.1. Руководство деятельностью «Товарищества» собственников недвижимости осуществляется правлением «Товарищества». Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности «Товарищества», за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах и компетенции общего собрания членов «Товарищества».

13.2. Правление «Товарищества» избирается из числа членов «Товарищества» общим собранием членов «Товарищества» на срок не более 2 (двух) лет.

13.3. По истечении срока действия полномочий правления «Товарищества», его полномочия сохраняются до выбора (перевыбора) общим собранием членов «Товарищества» нового состава правления «Товарищества».

13.4. Правление является исполнительным органом «Товарищества», подотчетным общему собранию членов «Товарищества». Численный состав членов правления «Товарищества» утверждается на общем собрании членов «Товарищества».

13.5. Выборы членов правления «Товарищества» могут быть проведены очным или заочным голосованием.

13.6. Избранными в состав правления «Товарищества» считаются кандидаты, набравшие наибольшее число голосов членов «Товарищества». В случае, если за двух или более кандидатов отдано одинаковое количество голосов членов «Товарищества» и один или более кандидатов выходят за максимально допустимое настоящим Уставом количество членов правления «Товарищества», то указанные кандидаты считаются не выбранными в состав правления «Товарищества» и по ним может проводиться отдельное голосование по выборам в члены правления «Товарищества».

13.7. При необходимости довыборов членов правления «Товарищества», по причине равенства голосов членов «Товарищества» за кандидатов в члены правления, правление «Товарищества» считается избранным и легитимным.

13.8. Правление «Товарищества» собственников недвижимости избирает из своего состава Председателя «Товарищества».

13.9. Правление «Товарищества» собственников недвижимости правомочно принимать решения, если на заседании правления «Товарищества» присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления «Товарищества». Решение правления «Товарищества» принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением «Товарищества», оформляются протоколом заседания правления «Товарищества» и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления «Товарищества».

13.10. Членом правления «Товарищества», собственников недвижимости не может являться лицо, с которым «Товарищество» заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой «Товарищество» заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) «Товарищества». Член правления «Товарищества» собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении Товарищества с работой в

«Товариществе» по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления «Товарищества».

14. Обязанности правления «Товарищества»

В обязанности правления «Товарищества» входят:

14.1. Соблюдение «Товариществом» законодательства и требований Устава «Товарищества».

14.2. Составление смет доходов и расходов на соответствующий год «Товарищества» и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов «Товарищества» для утверждения.

14.3. Управление многоквартирными домами или заключение договоров на управление ими.

14.4. Заключение договоров на поставку коммунальных услуг.

14.5. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества многоквартирными домами.

14.6. Наем работников для обслуживания многоквартирных домов и их увольнение.

14.7. Контроль, за своевременным внесением членами «Товарищества» установленных обязательных платежей и взносов.

14.8. Ведение реестра предусмотренного п.7 ст.148 ЖК РФ членов «Товарищества», делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

14.9. Созыв и проведение общего собрания членов «Товарищества».

14.10. Выполнение иных вытекающих из Устава «Товарищества» собственников недвижимости обязанностей.

15. Председатель правления «Товарищества»

15.1. Председатель правления «Товарищества» избирается на срок не более 2 (двух) лет. Председатель правления «Товарищества» обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам «Товарищества», исполнение которых для указанных лиц обязательно.

15.2. Председатель правления «Товарищества» собственников недвижимости, действует без доверенности от имени «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», разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов «Товарищества» правила внутреннего распорядка «Товарищества» в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов «Товарищества», предусмотренных ЖК РФ, Уставом «Товарищества» и решениями общего собрания членов «Товарищества»;

15.3. В случае равенства голосов членов «Товарищества», председатель правления «Товарищества» обладает правом решающего голоса при принятии правлением «Товарищества» решений.

16. Ревизионная комиссия (ревизор) «Товарищества»

16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) «Товарищества» избирается общим собранием членов «Товарищества» на срок не более 2 (двух) лет. В состав ревизионной комиссии «Товарищества» не могут входить члены правления «Товарищества».

16.2. Ревизионная комиссия «Товарищества» из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии «Товарищества».

16.3. 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) отчитывается перед общим собранием членов «Товарищества» о своей деятельности.

17. Права и обязанности собственника жилого помещения

17.1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности

жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ.

17.2. Собственник жилого помещения вправе предоставить его владение и (или) в пользование, принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных ГК РФ и ЖК РФ.

17.3. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем жилом доме.

17.4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в жилом доме.

18. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

18.1. Собственник помещения в жилом доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в жилом доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

18.2. Решения общего собрания членов «Товарищества» жилых домов о проведении капитального или текущего ремонтов, их объеме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников помещений жилых домов.

18.3. Бремя ответственности по оплате обязательных платежей и расходов на содержание и ремонт жилых домов, распространяется на всех собственников помещений в этих домах с момента подписания, акта приема-передачи помещения в этих домах, независимо от того, являются ли они членами «Товарищества».

18.4. При переходе права собственности на помещение в жилом доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома с момента подписания акта приема-передачи помещения.

19. Реорганизация «Товарищества»

19.1. Реорганизация «Товарищества» осуществляется на основании и в порядке, которые установлены ГК РФ и ЖК РФ.

19.2. «Товарищество» по решению общего собрания собственников помещений в жилых домах может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

19.3. Реорганизация «Товарищества», созданного в двух и более жилых домах, может быть осуществлена в форме разделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 ЖК РФ. Решение о разделении «Товарищества» может быть принято на общем собрании его членов большинством голосов членов «Товарищества» от числа голосов членов «Товарищества», присутствующих на его общем собрании, при условии согласия на такое разделение общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом многоквартирном доме в течение 2 (двух) лет с момента проведения общего собрания собственников помещений в жилом доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.

19.4. Реорганизация «Товарищества» собственников недвижимости, созданного в двух и более жилых домах, может быть осуществлена в форме выделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 ЖК РФ. Решение о выделении «Товарищества» может быть принято на общем собрании собственников помещений в жилом доме, в котором будет создано «Товарищество» в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

20. Ликвидация «Товарищества»

20.1. Ликвидация «Товарищества» собственников недвижимости осуществляется на основании и в порядке, которые установлены ГК РФ и ЖК РФ.

20.2. Общее собрание собственников помещений жилых домов обязано принять решение о ликвидации «Товарищества» в случае, если члены «Товарищества» не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирных домах.

21. Заключительные положения

21.1. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего Устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности «Товарищества», его отношений с членами «Товарищества» и третьими лицами, и могущими иметь значение для «Товарищества» и его членов с точки зрения необходимости защиты их прав и охраняемых законом интересов, «Товарищество» и его члены будут руководствоваться положениями ГК РФ, ЖК РФ и иными действующими нормативными правовыми актами.

21.2. Поправки, изменения и дополнения к Уставу «Товарищества» 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.