

Утвержден
Протоколом № 1 общего собрания
собственников недвижимости
от 09 февраля 2016 г.

**УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА
СОБСТВЕННИКОВ
НЕДВИЖИМОСТИ «УПРАВДОМ»**

Липецк
2016 г.

1. Общие положения.

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Управдом» (далее – Товарищество, ТСН) является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в комплексе многоквартирных домов (далее- КМД), расположенных по адресу г. Липецк, ул. Стаханова д. № 28 корпус А и г. Липецк, бульвар Шубина д. № 3. Товарищество создано для совместного управления общим имуществом собственников помещений в этих многоквартирных домах, обеспечения владения, совместного использования имущества, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данных многоквартирных домах, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления указанными многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в указанных многоквартирных домах. Товарищество создано по решению общего собрания собственников недвижимости и их представителей (протокол № 1 от 09 февраля 2016 г.).

1.2. Полное наименование товарищества: Товарищество собственников недвижимости «Управдом». Краткое наименование: ТСН «Управдом».

1.3. Место нахождения Товарищества: г. Липецк.

1.4. Товарищество создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иных нормативных правовых актов.

1.5. Число членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом из многоквартирных домов, управляемых Товариществом.

1.6. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.7. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет расчетный счет и иные счета в банке, печать, другие реквизиты.

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 приобретает собственное имущество на следующие средства:

обязательные платежи и взносы членов Товарищества и собственников помещений КМД, не являющихся членами Товарищества;

вступительные и иные взносы, доходы от хозяйствования; субсидии и иные финансовые поступления.

Кроме того, члены Товарищества вправе передать в собственность Товарищества непосредственно имущество.

1.10. К имуществу Товарищества может относиться недвижимость и движимое имущество в КМД и за его пределами. Факт

принадлежности имущества товариществу должен быть подтвержден документально. Товарищество может владеть нематериальными активами.

1.11. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

1.12. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.13. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению общего собрания членов Товарищества могут быть использованы для оплаты общих расходов в соответствии со сметой доходов и расходов Товарищества или могут быть направлены в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

1.14. По вопросам, не нашедшим отражение в Уставе, Товарищество руководствуется действующим законодательством Российской Федерации.

2. Хозяйственная деятельность Товарищества, предмет и виды хозяйственной деятельности.

2.1. Предмет деятельности Товарищества:

- совместное управление недвижимым имуществом в многоквартирных домах, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в КМД. При этом состав общего имущества КМД определяется в соответствии со ст. 36 Жилищного Кодекса РФ и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.
- осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества в КМД;
- эксплуатация общего имущества в КМД, обеспечение его ремонта и регулярного обслуживания; распределение между собственниками помещений затрат по содержанию, техническому обслуживанию, ремонту общего имущества КМД;
- предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в КМД;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического, санитарного состояния общего имущества КМД;
- выполнение функции заказчика работ по содержанию и ремонту общего имущества в КМД;
- представление общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- осуществление иной хозяйственной деятельности, направленной на достижение целей управления КМД.

2.2. Основными видами деятельности Товарищества являются:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирных домах;
- организация финансирования, содержания, эксплуатации, развития комплекса жилых домов, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- содержание и благоустройство придомовой территории;
- текущий и капитальный ремонт помещений общего пользования в домах, конструкций многоквартирных домов, инженерных сооружений;
- представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- защита прав и интересов членов товарищества, в том числе в судебных и исполнительных органах власти;
- содействие в постановке и снятии с учета по месту жительства;
- обеспечение собственников и владельцев помещений коммунальными и иными услугами;
- передача в аренду и/или пользование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории;
- консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества.
- Ведение реестра собственников и владельцев помещений.
- Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности товарищества.
- Отдельные виды деятельности могут осуществляться товариществом только на основании специальных разрешений (лицензий). Перечень этих видов деятельности определяется законом.

3. Права Товарищества.

3.1. Для выполнения возложенных на Товарищество функций, достижения им целей создания и для осуществления Товариществом хозяйственной деятельности, Товарищество вправе:

3.1.1. Заключать договор управления комплексом многоквартирных домов, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в КМД, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества.

3.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества комплекса многоквартирных домов, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирных домов, устанавливать специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также создавать специальные фонды, расходуемые на установленные уставом Товарищества цели.

3.1.3. На основе утвержденной общим собранием сметы доходов и расходов Товарищества на год устанавливать размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в КМД в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в комплексе многоквартирных домов.

3.1.4. Выполнять работы для собственников помещений в КМД и предоставлять им услуги.

3.1.5. На основании решений общего собрания членов Товарищества о получении банковских кредитов и иных заемных средств, пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством.

3.1.6. Временно свободные денежные средства, аккумулированные на счетах Товарищества использовать как финансовые вложения с целью извлечения дохода с учетом ограничений, установленных законодательством;

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

3.1.8. Продавать, сдавать в аренду или в наем, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в комплексе многоквартирных домов, Товарищество вправе:

3.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в КМД.

3.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в КМД.

3.2.3. Получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в комплексе многоквартирных домов земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.

3.2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в комплексе многоквартирных домов застройку прилегающих к домам выделенных земельных участков.

3.2.5. Заключать иные сделки и совершать отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

3.3. Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения:

3.3.1. Обязательных платежей и взносов в случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах.

3.3.2. Убытков, причиненных Товариществу в результате неисполнения собственниками помещений обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3.4. Товарищество как некоммерческая организация вправе добровольно объединяться с другими Товариществами в ассоциацию (союзы) в целях координации их деятельности, представления и защиты общих интересов Товариществ собственников недвижимости.

3.5. Товарищество вправе застраховать объекты общей долевой собственности.

4. Обязанности Товарищества.

4.1. Товарищество обязано:

4.1.1. обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

4.1.2. осуществлять управление комплексом многоквартирных домов в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ;

4.1.3. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в КМД с собственниками помещений в КМД, не являющимися членами Товарищества.

4.1.4. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам;

4.1.5. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в КМД;

4.1.6. обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в КМД обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

4.1.7. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в КМД при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

4.1.8. 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 КМД или препятствующих этому;

4.1.9. представлять законные интересы собственников помещений в КМД, связанные с управлением общим имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами;

4.1.10. вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса РФ;

4.1.11. представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса РФ, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копию устава Товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

4.2. Товарищество может иметь и иные права и обязанности, предусмотренные законодательством.

5. Средства и имущество Товарищества.

5.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами КМД, нематериальные активы.

5.2. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей собственников помещений, не являющихся членами ТСН;
- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов ТСН;
- доходов от хозяйственной деятельности ТСН, которые используются исключительно на реализацию целей, предусмотренных настоящим уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в КМД, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений, в том числе из средств, передаваемых Товариществу любыми физическими и юридическими лицами.

5.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели.

5.4. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества, настоящим Уставом, Положением о специальных Фондах, иными внутренними нормативными документами Товарищества.

5.5. Порядок расходования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества, настоящим Уставом, Положением о специальных Фондах, иными внутренними нормативными документами Товарищества.

5.6. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счетах в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

6. Участие собственников в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества КМД.

6.1. Собственники жилых и нежилых помещений в КМД несут бремя расходов на содержание общего имущества в КМД.

6.2. Размер обязательных расходов каждого собственника на содержание общего имущества определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество в КМД.

6.3. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в КМД пропорциональна размеру общей площади жилого и нежилого помещения собственника и исчисляется в метрах квадратных.

6.4. Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты.

6.5. Доля в праве общей собственности на общее имущество в КМД собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном КМД, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

6.6. Не использование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются

основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

6.7. Обязательные расходы собственника помещения состоят из платы за коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт помещения, взносы на капитальный ремонт. Плата за содержание и ремонт помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению КМД, содержанию, текущему ремонту общего имущества в КМД.

6.8. К обязательным расходам собственника помещения также относятся взносы в специальные фонды, предусмотренные действующим законодательством.

6.9. Порядок и сроки внесения обязательных взносов в специальные фонды устанавливаются решением общего собрания по представлению правления ТСН, нормативными документами Товарищества, утвержденными в надлежащем порядке и действующим законодательством.

6.10. Собственники помещений, не являющиеся членами ТСН, вносят обязательные платежи в соответствии с договорами, заключенными с ТСН.

6.11. За несвоевременное и (или) не полное внесение обязательных платежей должники на неоплаченные в срок суммы обязаны уплатить пени, в размере, установленном действующим законодательством. Пени начисляются за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.12. За несвоевременное и (или) не полное внесение обязательных взносов в специальные фонды должники обязаны уплатить неустойку от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер неустойки устанавливается решением общего собрания, нормативными документами Товарищества, утвержденными в надлежащем порядке.

6.13. Ежегодно правление ТСН составляет на предстоящий финансовый год проект годового плана финансово-хозяйственной деятельности, смету доходов и расходов, рассчитывает размер тарифа на обслуживание и ремонт общего имущества и размер членских взносов. Выносит проект на утверждение общего собрания членов Товарищества.

7. Средства и имущество собственников помещений КМД, права собственников помещений КМД .

Общее имущество собственников помещений в КМД.

7.1. Собственникам помещений в КМД принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в данном КМД.

7.2. Общим имуществом собственников помещений в КМД являются помещения, не являющиеся частями квартир, оборудование и иное имущество, предназначенные для обслуживания более одного помещения в КМД, в том числе:

- межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты;
- коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживаемое

более одного помещения оборудование (технические подвалы), крыши;

- ограждающие несущие и ненесущие конструкции домов;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в домах за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен КМД, 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 КМД). Границы и размер земельного участка, на котором расположен КМД, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

7.3. Собственники жилых и нежилых помещений в ТСН совместно владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом.

7.4. По решению общего собрания объекты общего имущества ТСН могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

7.5. Земельный участок, на котором расположен КМД, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в КМД. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

7.6. Доля в праве общей собственности на общее имущество в КМД собственника помещения в этом КМД пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

7.7. Доля в праве общей собственности на общее имущество в КМД собственника помещения в этом КМД следует судьбе права собственности на указанное помещение.

7.8. Уменьшение размера общего имущества возможно только с согласия всех собственников помещений путем его реконструкции.

7.9. Имущество, приобретаемое ТСН за счет средств членов ТСЖ по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества.

7.10. При переходе права собственности на помещение в КМД доля в праве общей собственности на общее имущество в данном КМД нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

7.11. Общее собрание членов Товарищества может принять решение о приобретении имущества в собственность товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

7.12. Собственники помещений КМД имеют права, установленные ст. 143.1 Жилищного Кодекса РФ.

7.13. Собственник помещения в КМД не вправе:

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

7.14. При приобретении в собственность помещения в КМД к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в КМД.

7.15. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в КМД не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком КМД, являются ничтожными.

7.16. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, прочих обязательных взносов и платежей. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

7.17. Собственник помещения в КМД при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в КМД, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном действующим законодательством. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещения без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменение или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в КМД или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в КМД.

7.18. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в КМД, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в КМД.

7.19. Решения общего собрания собственников помещений КМД о проведении капитального и (или) текущего ремонта общего имущества в КМД, об объеме, сроках исполнения и об оплате расходов по проведению ремонта являются обязательными для всех собственников помещений КМД.

8. Членство в Товариществе.

8.1. Лица, приобретающие помещения в КМД, вправе стать членами ТСН после возникновения у них права собственности на помещения в этом доме.

8.2. Членство в ТСН возникает у собственника помещения в КМД на основании заявления о вступлении в ТСН.

8.3. При вступлении в Товарищество собственник помещения в течение 10 (десяти) дней с момента подачи заявления уплачивает вступительный взнос. Размер вступительного взноса определяется решением общего собрания.

8.4. Члены Товарищества систематически вносят членские взносы в сроки и в размерах, определяемых сметой доходов и расходов Товарищества.

8.5. Члены Товарищества вправе в любое время вносить добровольные взносы и иные платежи.

8.6. При реорганизации юридического лица - члена товарищества либо смерти гражданина - члена товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества члена товарищества по договору входят в состав членов товарищества с момента возникновения права собственности на указанное имущество и подачи заявления.

8.7. Членство в ТСН прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов ТСН или с момента прекращения права собственности члена ТСН на помещение в КМД.

8.8. Прекращение членства в ТСН в связи с прекращением права собственности члена ТСН на помещение в КМД происходит автоматически с момента прекращения права собственности члена ТСН на помещение в КМД.

8.9. При выходе из членов ТСН собственник помещения обязан заключить с ТСН договор о содержании и ремонте общего имущества в КМД.

8.10. 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.

8.11. Членство в товариществе собственников жилья КМД прекращается у всех являвшихся членами товарищества собственников помещений в одном из многоквартирных домов с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, в товариществе которого после прекращения этого членства члены товарищества, являющиеся собственниками помещений в том 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 Жилищного Кодекса способов управления многоквартирным домом.

8.12. 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 КМД.

9. Права и обязанности члена ТСН.

9.1. Член ТСН имеет право:

- Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.

- Участвовать в деятельности ТСН как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля ТСН.
 - Вносить предложения по совершенствованию деятельности ТСН, устранению недостатков в работе органов управления.
 - Получать возмещение за счет средств ТСН расходов, понесенных в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.
 - Получать информацию о деятельности ТСН, состоянии общего имущества и произведенных расходах.
 - Предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;
 - Знакомиться с документами, в соответствии с перечнем, указанным в ст. 143.1. Жилищного кодекса РФ;
 - Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке;
 - Присутствовать на заседаниях Правления Товарищества;
 - Обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.
 - Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.
 - Имеет право неприкосновенности жилища.
- 9.2. Член Товарищества обязан:
- Соблюдать требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества.
 - Принимать участие в работе Общего собрания лично или через представителя;
 - Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории.
 - Выполнять положения внутренних правил Товарищества.
 - Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет.
 - Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.
 - Обеспечивать доступ в находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение члену правления или любому другому лицу, уполномоченному правлением, для проведения профилактической, инспекционной проверки, текущего ремонта общего имущества, проверки показаний индивидуальных приборов учета.
 - Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством, настоящим Уставом и внутренними правилами Товарищества.
 - Своевременно вносить взносы, необходимые для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом объектов общей собственности, пропорционально размеру общей площади жилых и/или нежилых

помещений, находящихся в его собственности, а также своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые и специальные взносы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества и/или Правлением.

- Член Товарищества не может отказаться от внесения обязательных платежей в силу неиспользования жилого и/или нежилого помещения, а также отказа от использования отдельных объектов общей собственности.

- Уплата обязательных платежей является обязанностью собственников жилых и/или нежилых помещений и их преемников в отношении права собственности на жилое и/или нежилое помещение, и правопреемник несет обязательства по любой задолженности предыдущего собственника.

- В случае продажи собственником принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения, собственник обязан предоставить покупателю сведения о своих финансовых обязательствах по содержанию общего имущества, ознакомить с Уставом Товарищества.

- Член Товарищества обязан не нарушать права и интересы других собственников по пользованию общим имуществом.

- Член Товарищества обязан возместить ущерб, причиненный им или членами его семьи, либо арендатором квартиры общему имуществу, имуществу других собственников или Товариществу.

- Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу КМД;

- В случае возникновения непредвиденных и аварийных ситуаций с общим имуществом собственников помещений в КМД, не препятствовать в допуске третьих лиц, для устранения причин аварии и негативных (вредных) последствий для общего имущества.

- Обеспечивать 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;

- Предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать члена Товарищества и осуществлять связь с ним, а так же сведения о размере принадлежащей ему доле в праве общей собственности на общее имущество в КМД, и своевременно информировать Правление Товарищества об изменении указанных сведений.

9.3. 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 действующим законодательством.

10. Органы управления и контроля Товарищества.

10.1. Высшим органом управления ТСН является общее собрание его членов.

10.2. Руководство текущей деятельностью ТСН осуществляется правлением Товарищества, из состава которого избирается председатель правления.

10.3. Органом контроля ТСН является ревизор.

10.4. Внешний аудитор может быть приглашен по решению общего собрания, а также по инициативе членов ТСН, имеющих более 10% общего числа голосов. Затраты на аудиторскую проверку несут инициаторы этой проверки. По решению Общего собрания затраты инициаторов аудиторской проверки могут быть возмещены за счет средств ТСН.

11. Общее собрание членов Товарищества. Компетенция общего собрания.

11.1. Общее собрание членов ТСН является высшим органом управления ТСН и созывается в порядке, установленном действующим законодательством и Уставом ТСН.

Общее собрание может быть созвано по инициативе следующих лиц:

Правления Товарищества;

Ревизора Товарищества;

любого члена Товарищества или инициативной группы членов Товарищества

11.2. К компетенции Общего собрания членов ТСН относятся вопросы:

11.2.1. Внесение изменений в Устав ТСН.

11.2.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации ТСН.

11.2.3. Избрание правления, ревизора ТСН, переизбрание председателя правления и освобождение его от полномочий

11.2.4. Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов ТСН.

11.2.5. Образование специальных фондов ТСН, в том числе резервного фонда, иных специальных фондов.

11.2.6. Утверждение годового плана финансовой деятельности ТСН и отчета о его выполнении.

11.2.7. Принятие решений о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов.

11.2.8. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ТСН.

11.2.9. Принятие решений о возможности реконструкции многоквартирных домов (в том числе с расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в КМД и вынесение этих вопросов на общее собрание собственников КМД.

11.2.10. Принятие решений о возможных пределах использования земельного участка, на котором расположен КМД, в том числе введение ограничений пользования, и вынесение этого вопроса на общее собрание собственников недвижимости КМД.

11.2.11. Принятие решений о возможности передачи в пользование общего имущества в КМД, о продаже, сдаче в аренду, передачи в залог или передаче иных прав на имущество и вынесение этого вопроса на Общее собрание собственников КМД.

11.2.12. Принятие и изменение по представлению председателя правления ТСН правил внутреннего распорядка ТСН в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание КМД, положения об оплате их труда.

11.2.13. Определение размера вознаграждения членов правления и председателя правления ТСН.

11.2.14. Рассмотрение жалоб на действия правления ТСН, председателя правления ТСН и ревизора ТСН.

11.2.15. Другие вопросы, предусмотренные федеральными законами.

11.3. Общее собрание членов ТСН имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

12. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества.

12.1. Годовое общее собрание членов ТСН созывается не позднее 1 мая. Общие собрания, проводимые помимо годового общего собрания, считаются внеочередными.

12.2. Внеочередное общее собрание членов ТСН может быть созвано по личной инициативе любого члена ТСН с соблюдением инициатором созыва собрания установленного порядка уведомления и проведения собрания.

12.3. Правление ТСН обязано созвать внеочередное Общее собрание по требованию членов (члена) ТСН, члена правления, ревизора.

12.4. Уведомление о проведении Общего собрания членов ТСН должно быть направлено не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) или иным способом, определенным решением Общего собрания.

12.5. В уведомлении о проведении Общего собрания указываются:

12.5.1 Сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание.

12.5.2 Форма проведения данного собрания (собрание - совместное присутствие или заочное голосование).

12.5.3 Дата, место, время проведения данного собрания, а в случае проведения собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения.

12.5.4 Повестка дня данного собрания.

12.5.5 Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

12.6. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые уже были включены в повестку дня, а также изменять повестку общего собрания.

12.7. Правом голосования на Общем собрании членов ТСН обладают собственники помещений в КМД, являющиеся членами ТСН. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют более половины членов ТСН или их представителей.

12.8. Голосование на общем собрании осуществляется членом ТСН как лично, так и через своего представителя. Полномочия представителей должны быть оформлены доверенностью либо содержатся в договоре, в том числе в договоре между представителем и представляемым, между представляемым и третьим лицом, либо в решении собрания, если иное не установлено законом или не противоречит существу отношений.

12.9. Количество голосов, которым обладает член ТСН на общем собрании членов Товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в КМД.

12.10. По каждому вопросу повестки дня член ТСН голосует всем количеством принадлежащих ему голосов.

12.11. В случае отсутствия кворума инициатор проведения собрания созывает повторное общее собрание, которое должно быть проведено с соблюдением процедуры уведомления членов ТСН о новой дате собрания.

12.12. Решения общего собрания по вопросам:

о реконструкции многоквартирных домов (в том числе с расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в КМД, об использовании фонда капитального ремонта;

о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, российской кредитной организации, в которой должен быть открыт специальный счет;

о получении товариществом собственников жилья кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в КМД, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в КМД, и об уплате процентов за пользование данными

кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства; принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен КМД, в том числе введение ограничений пользования им;

принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в КМД иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в КМД; принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в КМД (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания принимаются 2/3 голосов от общего числа собственников КМД.

Решения о создании товарищества на базе нескольких многоквартирных домов, об утверждении его устава, избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе собственника помещений в одном из данных домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общих собраниях собственников помещений в каждом многоквартирном доме большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

12.13. Решения общего собрания по вопросам:

принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов; принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов ТСН.

12.14. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов ТСН или их представителей.

12.15. Общее собрание членов ТСН ведет председатель собрания. Председателем Общего собрания может быть: председатель правления, член правления, либо член ТСН, избранный общим собранием членов ТСН для ведения общего собрания.

12.16. Председатель собрания организует регистрацию присутствующих на собрании членов ТСН, определяет наличие кворума, оглашает повестку собрания, ведет собрание.

12.17. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания. Для подсчета голосов при проведении голосования выбирается счетная комиссия.

12.18. Решение Общего собрания может быть принято путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование.

12.19. Принявшими участие в Общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены ТСН, решения которых получены до даты окончания их приема.

12.20. В решении члена ТСН по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны сведения о лице, участвующем в голосовании и решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками -за, -против или -воздержался.

12.21. При таком способе голосования засчитываются голоса по вопросам, по которым членом ТСН оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

12.22. Решения, принятые Общим собранием, оформляются протоколом, который подписывается председателем и секретарем собрания и размещается для ознакомления в помещении (месте), определенном решением общего собрания, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

12.23. Решение Общего собрания членов ТСН является обязательным для всех членов ТСН, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании.

12.24. Решение по вопросам, касающимся сделок по управлению общим имуществом Товарищества, принимается большинством голосов членов ТСН, не заинтересованных в совершении данной сделки, а заинтересованное лицо участие в голосовании по данному вопросу не принимает.

13. Правление Товарищества, права и обязанности.

13.1. Руководство текущей деятельностью ТСН осуществляется правлением Товарищества.

13.2. Правление ТСН вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в КМД и компетенции Общего собрания членов ТСН. Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления КМД или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также ревизор товарищества. Член правления Товарищества 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.

13.3. Правление является исполнительным органом ТСН, подотчетным Общему собранию.

13.4. Правление ТСН избирается из числа членов ТСН Общим собранием сроком на два года, в количестве, устанавливаемом Общим собранием. Кандидатуры членов правления может выдвинуть любой член ТСН как письменно, так и устно на общем собрании. Если собственником помещения является юридическое лицо, то членом правления может быть его уполномоченный представитель.

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

13.6. Заседание правления Товарищества созывается председателем не позднее чем за 2 рабочих дня до даты заседания в порядке, аналогичном извещению членов Товарищества об общем собрании членов Товарищества.

13.7. На первом заседании члены Правления избирают из своего состава председателя правления, если председатель не был избран на общем собрании членов ТСН.

13.8. Заседания правления созываются председателем правления и могут проводиться по графику или в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в шесть месяцев.

13.9. Заседание правления ТСН признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления, при этом каждый член правления обладает одним голосом. Решения 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. В обязанности правления ТСН входит:

13.10.1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований устава Товарищества.

13.10.2. Составление годового бюджета, смет доходов и расходов на каждый финансовый год и годовых отчетов о финансово-хозяйственной деятельности и предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения.

13.10.3. Контроль своевременного внесения установленных обязательных платежей и взносов членами ТСН, собственниками помещений, не являющихся членами ТСН; нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда КМД, управляемым Товариществом.

13.10.4. Управление КМД или заключение договоров на управление им.

- 13.10.5. Принятие решения о штате наемных работников для обслуживания КМД.
- 13.10.6. 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 КМД;
- 13.10.7. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в КМД со специализированными организациями или лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности; а также с собственниками, не являющимися членами ТСН.
- 13.10.8. Ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.
- 13.10.9. Созыв и проведение общего собрания ТСН, а также, по поручению общего собрания членов ТСН, созыв и проведение общего собрания собственников помещений КМД.
- 13.10.10. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава ТСН.

14. Председатель правления, права и обязанности.

- 14.1. Председатель правления избирается из членов правления членами правления, если председатель не был избран на общем собрании собственников КМД, принявших решение о создании ТСН.
- 14.2. Председатель правления:
- 14.2.1. Действует без доверенности от имени ТСН в отношениях с третьими лицами, распоряжается денежными средствами ТСН, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим уставом не требуют предварительного одобрения правления или общего собрания.
- 14.2.2. Заключает от имени Товарищества договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в КМД со специализированными организациями или лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности; а также с собственниками, не являющимися членами ТСН.
- 14.2.3. Разрабатывает и выносит на утверждение правления штатное расписание, от имени ТСН нанимает, контролирует, оплачивает труд и увольняет штатный персонал Товарищества, дает указания и распоряжения наемным работникам в пределах своей компетенции.
- 14.2.4. Выдает необходимые справки членам ТСН, собственникам помещений, нанимателям помещений в КМД. Размер платы за предоставление справок устанавливается решением правления ТСН.
- 14.2.5. Осуществляет хранение документов, перечень которых устанавливается настоящим уставом, решениями Общего собрания членов ТСН, требованиями законодательства.
- 14.2.6. Переизбрание председателя и досрочное освобождение его от полномочий осуществляется по решению правления или Общего собрания.

14.2.7. Председатель правления подотчетен правлению и Общему собранию членов ТСН, обеспечивает выполнение решений общих собраний и правления.

14.2.8. Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на срок два года.

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

15. Ревизор Товарищества.

15.1. Ревизор ТСН избирается из членов ТСН общим собранием на срок два года.

15.2. Ревизором ТСН не могут быть члены правления.

15.3. Ревизор ТСН:

15.3.1. Проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества.

15.3.2. Представляет общему собранию заключение о бюджете, смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества, размерах обязательных платежей и взносов и отчете правления о финансово-хозяйственной деятельности.

15.3.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

16. Порядок отчетности товарищества перед собственниками и ревизором, хранение документов.

16.1. ТСН осуществляет учет результатов работ, ведет оперативный, бухгалтерский, налоговый и статистический учет по нормам, действующим в Российской Федерации.

16.2. Организацию документооборота в ТСН осуществляет председатель правления.

16.3. Товарищество раскрывает информацию согласно ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 23 сентября 2010 г. № 731 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ СТАНДАРТА РАСКРЫТИЯ ИНФОРМАЦИИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИМИ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ» (в ред. Постановлений Правительства РФ от 10.06.2011 № 459, от 06.02.2012 № 94).

16.4. С целью обеспечения раскрытия информации Товарищество может использовать интернет-ресурсы.

16.5. ТСН в лице председателя правления осуществляет хранение следующих документов.

- Устав ТСН, а также изменения и дополнения к нему, свидетельство о государственной регистрации ТСН;
- протоколы общих собраний и заседаний правления ТСН;
- документы, подтверждающие права ТСН на имущество, находящееся на его балансе;
- годовые отчеты, документы бухгалтерского учета, документы бухгалтерской отчетности: заключения ревизионной комиссии (ревизора); аудитора,

государственных и муниципальных органов финансового контроля:

- иные документы, предусмотренные решениями Общего собрания членов ТСН.

16.6. Хранимые документы, за исключением документов бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, должны предоставляться для ознакомления членам ТСН, а Устав ТСН - любому заинтересованному лицу.

17. Прекращение деятельности товарищества. Реорганизация и ликвидация товарищества.

17.1. Прекращение деятельности ТСН возможно в форме реорганизации, слияния, разделения, присоединения, выделения, преобразования либо ликвидации

17.2. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

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

17.4. Ликвидация товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством. В случае непринятия такого решения Товарищество подлежит ликвидации в судебном порядке.

17.5. Общее собрание членов Товарищества обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае невыполнения условий, установленных законодательством о создании Товарищества.

17.6. Ликвидация Товарищества осуществляется ликвидационной комиссией, назначенной Общим собранием или по решению суда. Общее собрание устанавливает порядок и сроки проведения ликвидации. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами Товарищества. Ликвидационная комиссия от имени ликвидируемого Товарищества выступает в суде.

17.7. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами направляется на уставные цели Товарищества.

17.8. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество – прекратившим свою деятельность, после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.

18. Порядок регистрации изменений в устав Товарищества.

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

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