

УТВЕРЖДЕН:

Протоколом общего собрания собственников
недвижимости «Центральная 17б» от «08» мая 2023 года
№ ТСН1

**УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ
НЕДВИЖИМОСТИ
«Центральная 17б»**

г. Владимир

2023 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Центральная 176» (далее – Товарищество), создано решением Общего собрания собственников недвижимости (жилья) многоквартирного дома по адресу: Российская Федерация, г. Владимир, микрорайон Коммунар, ул. Центральная дом 176, в соответствии с положениями Гражданского и Жилищного кодексов Российской Федерации, Федерального закона «О некоммерческих организациях», иных законодательных и нормативных правовых актов РФ.

Настоящий Устав утвержден Решением Общего собрания членов товарищества - Протокол №ТСН1 от 08 мая 2023.

1.2. Полное официальное наименование товарищества: Товарищество собственников недвижимости «Центральная 176».

Сокращенное наименование товарищества: ТСН «Центральная 176».

Место нахождения ТСН «Центральная 176»: Российская Федерация, Российская Федерация, г. Владимир, микрорайон Коммунар, ул. Центральная дом 176, кв.49.

1.3. В управлении товарищества находится многоквартирный дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Владимир, микрорайон Коммунар, ул. Центральная дом 176.

1.4. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.5. Товарищество объединяет собственников недвижимости (жилых и нежилых помещений) в многоквартирном доме по адресу: Российская Федерация, г. Владимир, микрорайон Коммунар, ул. Центральная дом 176

2. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным Кодексом помещениями в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, в форме некоммерческой организации, имеющей собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества, не имеющим в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли и не распределяющим полученную прибыль между своими членами.

2.2. Товарищество приобретает статус юридического лица с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую печать со своим наименованием, бланки и другие реквизиты юридического лица.

2.3. В своей деятельности Товарищество руководствуется Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 12.01.1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», иным действующим законодательством РФ, а в части регулирования жилищных правоотношений – также законодательными, иными правовыми и нормативными актами РФ, г. Владимира и органов местного самоуправления.

2.4. В случае, если отдельные положения настоящего Устава противоречат требованиям законодательства Российской Федерации, применяются нормы законодательства.

2.5. Товарищество может обладать обособленным имуществом, от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и исполнять обязанности, выступать истцом и ответчиком в суде, представлять общие интересы собственников в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления.

2.6. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательству своих членов. Члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

3. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество создается с целью совместного управления движимым имуществом и комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, в т.ч. обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме; реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством РФ пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

3.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

- управление многоквартирным домом;
- выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в т.ч. капитальному, реконструкции помещений в многоквартирном доме, строительству зданий и сооружений;
- заключение договоров энергоснабжения, с целью обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, в том числе выполнение функции заказчика работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- распределение между собственниками помещений затрат по содержанию, техническому обслуживанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, установленных действующим законодательством и Уставом Товарищества;
- представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- сохранение и приращение общего имущества многоквартирного дома;
- защиты прав и интересов членов Товарищества.

4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ И/ИЛИ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

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

4.2. Члены Товарищества осуществляют свои права по владению, пользованию и распоряжению помещениями, принадлежащим им на праве собственности в соответствии с общими нормами гражданского законодательства РФ, включая право сдавать или предоставлять их в пользование другим гражданам или юридическим лицам на основании

договора. Товарищество не вправе каким-либо образом ограничивать права собственников помещений за исключением случаев, когда действия собственников, в том числе формы и методы использования принадлежащих им помещений:

- наносят или могут нанести ущерб другим членам Товарищества, их имуществу или имуществу, находящемуся в коллективной собственности Товарищества;
- приводят или могут приводить к ущемлению прав и законных интересов других собственников.

4.3. Члены Товарищества владеют, пользуются и, в установленных законодательством Российской Федерации пределах, распоряжаются общим имуществом многоквартирного дома.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам Товарищества, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности на помещение в комплексе многоквартирных жилых домов.

4.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения Общего собрания членов Товарищества, принятого в соответствии с настоящим Уставом и требованиями законодательства Российской Федерации, могут быть переданы в пользование какому-либо лицу или лицам, в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников.

4.6. Не подлежат отчуждению кому-либо лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, крыши, технические этажи, ограждающие несущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами и внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома, отчуждение которых может привести к ущемлению прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.7. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

4.8. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в обязательных расходах, а также долю (количество) голосов, которыми обладает член Товарищества на Общих собраниях членов Товарищества. Доля участия каждого члена Товарищества пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирном доме.

4.9. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме для членов Товарищества, собственников жилых и нежилых помещений, не зависит от вида принадлежащих им помещений.

4.10. Порядок определения и изменения долей участия устанавливается согласно правовым нормам гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

5. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей и сборов, взимаемых с собственников помещений, а также вступительных и иных взносов, обязательных и добровольных платежей членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление Уставных целей Товарищества;
- платежей собственников жилых и нежилых помещений, в том числе не являющихся членами Товарищества, за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и предоставляемые коммунальные услуги;
- платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества;
- платежей, поступающих по договорам заключенным Товариществом;
- предоставляемых Товариществу бюджетных средств, в соответствии с действующим законодательством, а также иной предусмотренной действующим законодательством финансовой помощи;

- прочих поступлений, в том числе из средств, передаваемых Товариществу любыми физическими и юридическими лицами;

5.2. Собственники помещений оплачивают расходы по водо-, тепло-, электроснабжению, горячему водоснабжению, канализации и иным предоставленным им коммунальным услугам в соответствии с порядком, установленным законодательством.

5.3. Собственники оплачивают услуги по содержанию и ремонту общего имущества (обязательные платежи) в соответствии с действующим законодательством. Общие размеры обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества устанавливаются решением Общего собрания членов Товарищества.

5.4. По решению Общего собрания членов Товарищества, доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, средства, которого расходуются на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между его членами в виде дивидендов.

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

5.6. Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в собственности Товарищества, как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как собственности.

5.7. На основании Решения Общего собрания членов Товарищества, в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования определяется Общим собранием членов Товарищества.

5.8. Распоряжение средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества, осуществляется Правлением Товарищества.

5.9. Права Товарищества в отношении прочих средства и имущества, не указанных в данном Уставе Товарищества, осуществляются в соответствии с действующем законодательством Российской Федерации.

6. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Товарищество, по решению Правления, может осуществлять страхование имущества, принадлежащего ему, а также включенного в список общего имущества, от любых видов риска прямого физического ущерба, а также может осуществлять страхование ответственности с целью защиты Товарищества и собственников в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

6.2. В случае ущерба, нанесенного общему имуществу многоквартирного дома в результате страхового случая, страховка выплачивается Товариществу или специально назначенному доверенному представителю для последующего использования в интересах членов Товарищества.

6.3. Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от страхового случая, в первую очередь используется на восстановление и ремонт общего имущества, если не принято решение о ликвидации Товарищества. В последнем случае получатель страховой компенсации – Товарищество или его доверенный представитель – распределяет средства среди кредиторов в порядке очередности, установленной законодательством Российской Федерации. Остаток средств распределяется между собственниками помещений в соответствии с их долей.

7. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит

достижению целей создания товарищества в соответствии с действующим законодательством и Уставом.

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

- управление многоквартирным домом;
- обслуживание, эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- предоставление жилищных, коммунальных и иных услуг, связанных с управлением, обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, находящемся в управлении Товарищества;
- выполнение работ для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставление им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудования;
- сдача в аренду, передача иных прав на общее имущество в многоквартирном доме, совершенные во исполнение решений Общего собрания членов Товарищества;
- надстройка, перестройка, строительство дополнительных помещений, реконструкция общего имущества в многоквартирном доме, совершаемые во исполнение решений Общего собрания членов Товарищества.

7.3. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность в пределах, предусмотренных Уставом, Жилищным кодексом Российской Федерации и законодательством Российской Федерации для некоммерческих организаций.

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

7.5. Товарищество может получать и использовать на нужды Товарищества в порядке, установленном действующим законодательством, кредиты банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных муниципальных органов.

8. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Товарищество вправе:

8.1.1. Иметь в собственности помещения в многоквартирном доме.

8.1.2. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;

8.1.3. Создавать или входить в состав объединений Товариществ собственников недвижимости.

8.1.4. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим работы и предоставляющим услуги.

8.1.5. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества, в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом.

8.1.6. С согласия Общего собрания собственников помещений пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

8.1.7. Определять смету доходов и расходов товарищества на год, включая необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества цели.

8.1.8. Выполнять работы для собственников, пользователей помещений в многоквартирном доме, и предоставлять им услуги, устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

8.1.9. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, принадлежащие товариществу, а также списывать с баланса фонды Товарищества, если они изношены или морально устарели.

8.1.10. Страховать имущество Товарищества и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, переданном Товариществу собственников недвижимости в управление.

8.1.11. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющую организацию, а также подрядные организации, предоставляющие услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников жилых и нежилых помещений, Товарищество может:

8.2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) часть общего имущества в многоквартирном доме.

8.2.2. в соответствии с градостроительными нормами и правилами, в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества.

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

8.2.4. осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

8.2.5. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

8.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме их обязанностей по участию в общих расходах по управлению многоквартирным домом Товарищество вправе предъявить собственнику помещений в многоквартирном доме в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам, связанным с управлением, установленным законодательством, уставом или общим собранием членов Товарищества (с момента, когда платеж должен быть произведен). В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников недвижимости в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов. Товарищество собственников недвижимости может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

8.4 Товарищество вправе оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства, расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, актам вандализма, штрафным санкциям.

8.5 Совершать иные действия, соответствующие целям и предмету деятельности Товарищества.

9. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательства Российской Федерации, а также настоящего Устава товарищества;

9.1.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

9.1.3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

9.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

9.1.5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

9.1.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

9.1.7. 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 многоквартирном доме или препятствующих этому;

9.1.8. Представлять законные интересы собственников недвижимости в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

9.1.9. Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

9.1.10. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества 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.

9.1.11. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

10. ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО

10.1. Ответственность за организацию делопроизводства в Товариществе, соблюдение установленных правил и порядка работы с документами возлагается на председателя правления Товарищества.

10.2. Положение по ведению делопроизводства утверждается решением правления Товарищества и устанавливает общие требования к документированию управленческой деятельности и организации работы с документами в Товариществе.

10.3. При уходе члена правления или работника в отпуск, убытии в командировку или увольнении имеющиеся у него документы по указанию председателя правления передаются по акту другому члену правления, работнику или сдаются председателю правления.

10.4. Товарищество обязано хранить следующие документы:

10.4.1. Учредительные документы Товарищества, а также внесенные в учредительные документы Товарищества и зарегистрированные в установленном порядке изменения и дополнения и документы, подтверждающие государственную регистрацию Товарищества;

10.4.2. Список членов Товарищества, протоколы собраний собственников помещений и членов Товарищества, протоколы заседаний правления Товарищества, документы ревизионной комиссии;

10.4.3. Список общего имущества и реестр собственников помещений в доме;

- 10.4.4. Техническую документацию дома;
- 10.4.5. Финансовые планы (сметы доходов и расходов) Товарищества, отчеты о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 10.4.6. Иные документы, предусмотренные действующим законодательством.
- 10.5. Товарищество хранит данные документы по месту своего нахождения.
- 10.6. Ознакомление членов Товарищества с документацией осуществляется в порядке и в пределах, установленных действующим законодательством.

11. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

- 11.1. Членство в товариществе собственников недвижимости возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников недвижимости.
- 11.2. Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников недвижимости, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.
- 11.3. Членство в товариществе собственников недвижимости прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.
- 11.4. 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 многоквартирном доме.
- 11.5. Член товарищества собственников недвижимости обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.
- 11.6. Члены товарищества собственников недвижимости и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

12. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

- 12.1. Член Товарищества вправе использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения и пользования с учетом требований и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества.
- 12.2. Член Товарищества имеет право:
- 12.3. Участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в правление, ревизионную комиссию товарищества.
- 12.4. Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов.
- 12.5. Возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные членом товарищества в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.
- 12.6. Получать информацию о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.
- 12.7. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями, включая осуществление предпринимательской деятельности в принадлежащих ему на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

12.8. Сдавать внаем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

12.9. Производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе многоквартирного дома.

12.10. Завещать в установленном порядке принадлежащую ему жилую и нежилую площадь.

12.11. Производить через расчетный счет или в кассу Товарищества (если такая услуга предусмотрена) оплату услуг по управлению и техническому обслуживанию общего имущества, предоставляемых собственникам помещений основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг.

12.12. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества.

12.13. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не являющиеся членами Товарищества, обладают правами, предусмотренные действующим законодательством.

13. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Член товарищества обязан:

13.1.1. Выполнять требования Устава Товарищества, решения Общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества.

13.1.2. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых и нежилых помещений, жилых домов и придомовой территории.

13.1.3. Соблюдать жилищное, гражданское законодательство, Правила проживания в многоквартирном доме, а также решения, принятые Общим собранием членов Товарищества.

13.1.4. Вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном решением Общего собрания членов Товарищества.

13.1.5. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно действующему законодательству и Уставу. Не использование членом товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений либо его отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не является основанием для освобождения члена Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

13.1.6. Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

13.1.7. Использовать общее имущество в многоквартирном доме только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным имуществом.

13.1.8. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.

13.1.9. Обеспечить доступ представителям Товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества в многоквартирном доме или для предотвращения возможного ущерба.

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

13.1.11. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.

13.1.12. Нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами, принадлежащих им помещений.

13.1.13. Уведомлять правление Товарищества о перепланировке помещения, принадлежащего ему на праве собственности, в случае, если такая перепланировка затрагивает законные права и интересы других собственников помещений или требует внесения изменений в техническую документацию квартиры или многоквартирного дома.

13.1.14. Выполнять законные требования правления Товарищества, настоящего Устава и решений Общего собрания членов Товарищества.

13.1.15. При отчуждении помещения, находящегося в его собственности члена Товарищества, предоставлять приобретателю, при наличии возможности, в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, следующие сведения:

- о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
- о страховании общего имущества в многоквартирном доме;
- о любых известных члену товарищества капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, на основании соответствующих решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами.

13.2. Ответственность члена Товарищества:

13.2.1. Член Товарищества несет полную материальную ответственность в объеме ущерба, нанесенного имуществу других собственников либо общему имуществу членов Товарищества, если такой ущерб возник в результате действия или бездействия его лично или лиц, совместно с ним проживающих или пребывающих у него, а равно любых других лиц, занимающих (использующих временно или постоянно) принадлежащее ему помещение в соответствии с договором найма, аренды или иного договора.

13.2.2. Выход собственника из Товарищества не освобождает его от бремени несения расходов по содержанию и ремонту (текущему и капитальному) принадлежащего ему помещения и общего имущества многоквартирного дома.

13.3. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

13.4. Членам Товарищества, а также собственникам жилых и нежилых помещений, не являющихся членами Товарищества, запрещается использовать принадлежащие им помещения для осуществления деятельности, противной основам правопорядка и нравственности.

14. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

14.1. Органами управления Товарищества являются Общее собрание членов Товарищества, правление Товарищества.

14.2. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов Товарищества.

15. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. Годовое Общее собрание членов Товарищества созывается ежегодно. Общее собрание членов Товарищества должно быть проведено в течение 2 квартала года, следующего за отчетным.

15.2. Помимо годового Общего собрания членов Товарищества могут проводиться внеочередные Общие собрания членов Товарищества.

15.2.1. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе любого из собственников многоквартирного дома.

15.3. Дата и порядок проведения Общего собрания членов Товарищества, повестка дня, перечень и форма предоставляемых документов, материалов (информации) при подготовке к проведению Общего собрания устанавливаются правлением Товарищества.

15.4. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества готовится правлением Товарищества или лицом (лицами), по инициативе которого созывается Общее собрание, и доводится до сведения членов Товарищества одним из следующих способов:

- в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку (подпись в реестре выдачи уведомлений) либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу жилого либо нежилого помещения, принадлежащего члену Товарищества либо собственнику недвижимости, не являющемуся членом Товарищества, на праве собственности;

- путем размещения на информационных досках в каждом парадных обслуживаемого дома, на информационной доске в помещении Товарищества, а также на официальном сайте Товарищества в интернете и/или в общедоступном телеграм-канале Товарищества. Уведомление направляется либо размещается не позднее, чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества.

15.5. В уведомлении о проведении Общего собрания указывается:

15.5.1. сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;

15.5.2. форма проведения данного собрания (очное, заочное, очно-заочное голосование, с использованием информационной системы ГИС ЖКХ и иных систем);

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

15.5.4. повестка дня собрания;

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

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

15.7. Каждый член Товарищества участвует в Общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на Общем собрании обладает количеством голосов, пропорциональным доле его участия и рассчитывается на основании размера общей площади находящихся в собственности члена Товарищества жилых и/или/ нежилых помещений, исходя из соотношения: 1 голос равен 1м² общей площади помещения (включая балконы и лоджии).

15.8. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

15.9. При отсутствии кворума для проведения Общего собрания членов Товарищества должно быть проведено повторное Общее собрание членов Товарищества.

15.10. Решение Общего собрания членов Товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества, за исключением случаев, предусмотренных Жилищным Кодексом Российской Федерации, решения по которым вопросам принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

15.11. 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.

15.12. Общее собрание ведет председатель правления Товарищества. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления Товарищества. В случае отсутствия членов правления председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества, присутствующих на Общем собрании. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

15.13. Итоги голосования и решения, принятые Общим собранием членов Товарищества, оформляются протоколом Общего собрания и доводятся до сведения всех членов Товарищества и собственников помещений путем размещения соответствующего сообщения об этом на информационных досках в каждом подъезде, в помещении правления Товарищества и на

официальном сайте Товарищества, не позднее чем через 30 дней после принятия этих решений.

15.14. Решения Общего собрания членов Товарищества, принятые в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, являются обязательными для всех членов Товарищества и собственников помещений, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

15.15. Протоколы и решения Общих собраний членов Товарищества, поставленных на голосование, хранятся в помещении Товарищества.

15.16. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного либо очно-заочного голосования в порядке, установленном Жилищным кодексом.

15.17. Товарищество может использовать специализированную информационную систему (или иную информационную систему) при решении вопросов, связанных с управлением в товариществе собственников недвижимости, с учетом функций указанных систем.

15.17. К компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

15.17.1. Внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;

15.17.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

15.17.3. Избрание членов и председателя правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

15.17.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

15.17.5. Утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

15.17.6. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

15.17.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

15.17.8. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

15.17.9. Утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

15.17.10. Утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

15.17.11. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

15.17.12. Рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

15.17.13. Принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;

15.17.14. Определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

15.17.15. Другие вопросы, предусмотренные действующим законодательством.

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

16. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

16.1. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется Правлением товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

16.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления. Члены правления избираются на Общем собрании членов Товарищества, на срок равный двум календарным годам. Кандидатуру на выборы в правление может предложить любой член Товарищества. Предложение может поступить как в письменной, так и в устной форме в срок не позднее 30 суток до дня проведения общего собрания Товарищества.

16.3. Количество членов правления Товарищество должно быть не менее 3 (трех) человек.

16.4. По окончании срока избрания, любой член правления Товарищества, ранее действующего правления, может быть переизбран на новый срок. Количество переизбранных не ограничено.

16.5. Любой член правления может быть исключен из состава правления Товарищества досрочно, если за это решение будет отдано большинство (не менее 4) голосов всех членов правления. Также член правления может добровольно досрочно выйти из состава правления путем подачи письменного заявления на имя председателя правления.

16.5. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции Общего собрания членов Товарищества в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и положениями настоящего Устава.

16.6. Заседание правления созывается председателем правления Товарищества не реже одного раза в три месяца. Оповещение о времени, дате и повестке дня заседания членов правления Товарищества производится по телефону не позднее 3-х дней до встречи.

16.7. Заседание правления Товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство (не менее 3) членов правления Товарищества. Решение правления Товарищества является принятым, если за него проголосовало большинство членов Правления, участвующих в заседании, и оформляется протоколом. Председатель правления Товарищества при равенстве голосов имеет право преимущественного голоса. Члены Товарищества могут ознакомиться с протоколами заседаний правления и прочими документами, относящимися к учредительным документам Товарищества в порядке и на условиях утвержденных правилами внутреннего распорядка.

16.8. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

16.8.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований настоящего Устава.

16.8.2. Контроль над своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

16.8.3. Составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их на утверждение Общему собранию.

16.8.4. Наем работников для обслуживания многоквартирного жилого дома и увольнение их.

16.8.5. Ведение реестра членов товарищества, собственников недвижимости, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

16.8.6. Хранение учредительных и иных документов, регламентирующих деятельность Товарищества.

16.8.7. Созыв и организация проведения Общего собрания членов Товарищества.

16.8.9. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава

Товарищества.

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

16.10. Согласование сделок на сумму более 300 000 рублей, за исключением сделок, одобрение и согласование которых относится к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

16.11. При заключении договора с управляющей организацией правление может передать свои функции этой управляющей организации.

16.12. Правлению Товарищества запрещается:

16.12.1. Использовать средства из специальных фондов не по назначению.

16.12.2. Расходовать средства из специальных фондов путем перевода их с одного фонда на другой без согласования с Ревизионной комиссией (Ревизором) Товарищества.

Согласование перевода средств с одного фонда на другой должно быть письменно оформлено в протоколе заседания правления Товарищества за подписью председателя ревизионной комиссии (ревизора).

17. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

17.1. Председатель правления Товарищества избирается на срок равный двум календарным годам правлением Товарищества не позднее 10-ти календарных дней после избрания членов правления на Общем собрании. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для них обязательно. Переизбрание, освобождение от полномочий председателя правления осуществляется по решению правления. Председатель правления действует от имени товарищества без доверенности.

17.2. Председатель, действуя от имени собственников недвижимости в многоквартирном доме, в котором организовано Товарищество и за счет данных собственников, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом не подлежат обязательному одобрению правлением 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 многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных законодательством РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

17.3. Председатель правления получает ежемесячное вознаграждение, размер которого определяется на общем собрании членов Товарищества.

17.4. Председатель правления вправе привлекать на основании трудовых договоров, договоров оказания услуг иных лиц для надлежащего обслуживания общего имущества многоквартирного дома.

18. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

18.1. Для осуществления контроля над деятельностью Товарищества Общее собрание вправе избирать ревизионную комиссию (ревизора).

18.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается Общим собранием на один год. Количество членов ревизионной комиссии не может превышать 3 человек. Члены правления Товарищества не могут осуществлять функции Ревизора.

18.3. Ревизионная комиссия жилищного кооператива из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

18.4. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества:

18.4.1. Проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год.

18.4.2. Представляет Общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

18.4.3. Отчитывается перед Общим собранием о своей деятельности.

19. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

19.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

19.2. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

19.3. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияния, разделения, присоединения, выделения, преобразования) либо ликвидации.

19.4. При условии наступления оснований для ликвидации Товарищества создается ликвидационная комиссия, которая осуществляет все расчеты с кредиторами и ставит в известность органы, зарегистрировавшие Товарищество.

19.5. Имущество, оставшееся после расчетов Товарищества с кредиторами, после ликвидации Товарищества распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле в общей собственности.

19.6. Ликвидация Товарищества считается завершенной с момента внесения записи об этом в единый государственный реестр юридических лиц.