

УТВЕРЖДЕН:

Общим собранием членов Товарищества собственников
недвижимости, расположенном по адресу: 628616, Россия,
ХМАО - Югра, г. Нижневартовск, ул. Ленина, д. 7, корп.1.
Протокол общего собрания № 1 от «06» 04 2020г.

Председатель собрания  / Швагко Э.А.
(подпись) (Ф.И.О.)

Секретарь собрания  / А.С. Решников
(подпись) (Ф.И.О.)

Устав

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

«ЕДИНСТВО»

(новая редакция)

Российская Федерация
г. Нижневартовск
2020 год

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общее положение.....	3
2. Предмет, цели и основные виды деятельности Товарищества.....	5
3. Право собственности на помещения и общее имущество в Товариществе.....	8
4. Права Товарищества.....	10
5. Обязанности и ответственность Товарищества.....	13
6. Членские взносы. Вступление в члены и выход из Товарищества.....	15
7. Имущество и финансовая деятельность Товарищества.....	18
8. Оплата труда работникам Товарищества.....	20
9. Тарифы на содержание и текущий ремонт Товарищества.....	20
10. Права членов Товарищества.....	21
11. Обязанность и ответственность членов Товарищества.....	23
12. Органы управления Товарищества.....	25
13. Общее собрание членов Товарищества.....	27
14. Правление и председатель правления Товарищества.....	31
15. Ведение делопроизводства в Товариществе.....	36
16. Неразглашение персональных данных.....	39
17. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества.....	40
18. Конфликт интересов.....	42
19. Порядок реорганизации, ликвидации и объединения Товарищества.....	43
20. Термины и определения.....	44

1. ОБЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Единство», именуемое в дальнейшем Товарищество, является добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме (далее по тексту – МКД), созданным ими для совместного использования имущества, в силу закона находящегося в их общей собственности и (или) в общем пользовании, созданным в соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ и Жилищного кодекса РФ (далее по тексту – ГК РФ, ЖК РФ), других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Организационно-правовая форма Товарищества – Товарищество собственников недвижимости.

Основной вид деятельности – Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

1.3. Полное официальное наименование Товарищества:

Товарищество собственников недвижимости «Единство».

1.4. Сокращенное наименование Товарищества:

ТСН «Единство».

1.5. Юридический адрес (место нахождения) Товарищества:

1.6. 628616, Россия, Ханты – Мансийский автономный округ – Югра, город Нижневартовск, улица Ленина, дом 7, корпус 1, подъезд №1, 1 этаж, офис ТСН «Единство».

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

1.8. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников объектов недвижимости.

1.9. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

1.10. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества, в том числе по оплате членами Товарищества обязательных платежей и взносов. Если причиной просрочки оплаты по договору между организациями, оказывающими услуги Товариществу, стали неплатежи собственников, Товарищество имеет право взыскать задолженность с неплательщиков по транзитным платежам в соответствии с законодательством РФ.

1.11. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.12. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.13. Настоящий Устав составлен в соответствии с ГК РФ и ЖК РФ, иными законодательными и подзаконными актами РФ. А также является основным юридическим документом, устанавливающим организацию и порядок деятельности Товарищества.

1.14. Решения органов управления и контроля Товарищества не должны противоречить настоящему Уставу.

1.15. Требования настоящего Устава обязательны для исполнения органами управления и контроля, а также членами Товарищества.

1.16. Любые изменения, дополнения к настоящему Уставу, а также его новая редакция обсуждаются и утверждаются правомочным общим собранием членов Товарищества большинством в $1/2$ (50%) или не менее $2/3$ (66,6%) голосов от кворума, или 100% голосов всех членов Товарищества. Данные сведения предоставляются в течение 3 месяцев с момента государственной регистрации. А так же предоставляются сведения о выборе способа управления МКД в орган государственного жилищного надзора. При этом дополнения и изменения к Уставу оформляются письменно. Проект вносимых изменений и дополнений рассылается всем членам Товарищества не позднее, чем за 7 (семь) календарных дней до проведения общего собрания членов Товарищества, полномочного рассматривать вопрос о внесении изменений и дополнений в настоящий Устав.

1.17. Уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ проверяют соответствие Устава Товарищества, внесенных в Устав изменений, требованиям законодательства РФ, а также по заявлениям собственников помещений в МКД проверяют правомерность принятия общим собранием членов Товарищества в МКД решения о создании Товарищества. А также правомерность избрания общим собранием членов правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества. А также правомерность принятия членами Товарищества в МКД на общем собрании таких собственников решения о выборе юридического лица, осуществляющего деятельность по управлению МКД, в целях заключения договора управления МКД в соответствии со статьей 162 ЖК РФ, правомерность утверждения условий этого договора и его заключения.

1.18. При выявлении несоответствия Устава Товарищества, внесенных в Устав изменений требованиям законодательства РФ, уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ, направляют Товариществу Предписание с указанием нарушений норм законодательства РФ с требованиями об устранении выявленных нарушений в шестимесячный срок с момента направления такого Предписания. В случае неисполнения такого Предписания в установленный срок или в случаях выявления нарушений порядка создания Товарищества, выбора управляющей организации, утверждения условий договора управления МКД и его заключения, уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ вправе обратиться в суд с заявлениями о ликвидации Товарищества, о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований ГК РФ и ЖК РФ, и о признании договора управления данным домом недействительным.

1.19. Расходы по созданию и регистрации Товарищества распределяются между собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество.

1.20. Настоящий Устав и изменения к Уставу составлены в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а второй у Товарищества.

2. ПРЕДМЕТ, ЦЕЛИ И ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Предметом деятельности Товарищества является совместное использование имущества, в силу закона находящегося в их общей собственности и (или) в общем пользовании, и управление им в установленных законодательством пределах, распоряжение общим имуществом.

2.2. Целями деятельности Товарищества являются:

2.2.1. Содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт общего имущества, обеспечение совместного использования общего имущества.

2.2.2. Финансирование совместного использования, содержания, эксплуатации, развития общего имущества, в том числе прием платежей, оплата услуг ресурсоснабжающих, подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов.

2.2.3. Охрана общего имущества, прилегающей территории, имущества собственников недвижимости.

2.2.4. Содержание и благоустройство прилегающей территории, текущий или капитальный ремонт недвижимости собственников и общего имущества.

2.2.5. Товарищество по договору управления МКД осуществляет организацию проведения капитального ремонта общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости - замены соответствующих элементов общего имущества в МКД. Выполняется в соответствии с решением членов Товарищества, принятыми ими на общем собрании, а также в соответствии с предложением управляющей организации, или в соответствии с предписанием Уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ.

2.2.6. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества, а также защита прав потребителя, должно обеспечиваться:

- соблюдением требований к надежности и безопасности МКД;
- безопасностью жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- доступностью пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в МКД;
- соблюдением прав и законных интересов собственников помещений в МКД, а также иных лиц;
- постоянной готовностью инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домах, установленными Правительством РФ.

2.2.7. На основании решения общего членов Товарищества осуществлять оформление права на объекты недвижимости, строительство и реконструкцию объектов недвижимости.

2.2.8. Ведение реестра собственников и владельцев недвижимости.

2.2.9. Передача в аренду и (или) использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов здания, прилегающей территории.

2.2.10. Представление интересов членов Товарищества и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества, консультирование членов Товарищества и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества, обеспечение услугами интернет – связи, получение и отправка корреспонденции и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ.

2.2.11. Представление законных интересов членов Товарищества в МКД в судебных, государственных органах власти и органах местного самоуправления.

2.3. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные настоящим Уставом или решением общего собрания членов Товарищества.

2.3.1. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в МКД;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в МКД;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в МКД.

2.4. При управлении МКД, члены Товарищества осуществляют технический и финансовый контроль за выполнением управляющей организацией обязательств, в том числе за оказание всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям, установленным Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД.

2.5. Товарищество самостоятельно или по договору управления МКД осуществляет технический и финансовый контроль над выполнением обязательств по

заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, путем подписания (или не подписания) актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ. А также актов о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД. А также акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

2.6. Товарищество может осуществлять иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ и соответствующие целям деятельности Товарищества.

2.7. Уставной (основной) характер деятельности Товарищества:

- уставная деятельность ведется не для собственных нужд, а для достижения общественных благ;
 - в уставной деятельности отсутствует выпуск продукции (товаров, работ, услуг);
 - источники финансирования уставной деятельности Товарищества – целевые поступления, а именно: членские взносы и обязательные платежи собственников.
- Определение «Членские» относится здесь не только к формальным членам Товарищества, но и ко всем собственникам.

3. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

3.1. Собственник жилого и (или) нежилого помещения владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными ЖК РФ.

3.2. Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных ГК РФ и ЖК РФ.

3.3. Не допускается размещение в жилых и общих помещениях промышленных производств, гостиниц.

3.4. Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства РФ, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 №25.

3.5. Переустройство и (или) перепланировка помещений в доме осуществляется в порядке, предусмотренном ЖК РФ.

3.6. Жилое помещение может быть переведено в нежилое в порядке, предусмотренном ЖК РФ.

3.7. Общее имущество в МКД находится в общей долевой собственности собственников помещения. Собственники владеют, пользуются и в установленных жилищным законодательством РФ пределах распоряжаются общим имуществом в МКД.

3.8. Уменьшение размера общего имущества собственников МКД возможно только при проведении реконструкции помещения и в соответствии с решением собственников МКД, включая членов Товарищества, принятым ими на их Общем собрании.

3.9. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от прав собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема.

3.10. Доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника помещения (покупателя, наследника и т.п.) равна доле предшествующего собственника помещения.

3.11. При переходе права собственности на помещение, доля в праве общей долевой собственности на общее имущество нового собственника равна доле в праве общей долевой собственности на общее имущество предшествующего собственника.

3.12. Переустройство или перепланировка общего имущества собственников многоквартирного дома с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится по решению общего собрания членов Товарищества, и в соответствии с требованиями законодательства РФ в установленном порядке надстраивать, перестраивать, часть общего имущества в МКД.

3.13. Часть общего имущества собственников МКД может быть передана Товариществом во временное владение и пользование на основе договора любому заинтересованному лицу в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников. Передача во владение и пользование заинтересованному лицу части общего имущества собственников МКД осуществляется по решению общего собрания членов Товарищества.

3.14. Земельный участок, на котором расположен МКД, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в деятельность ЖК РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками по решению общего членов Товарищества. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

3.15. Собственники МКД включая, членов Товарищества обязаны за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащих им помещений.

4. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

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

4.2. Товарищество вправе:

4.2.1. Заключать в соответствии с законодательством РФ, договора управления МКД и иные обеспечивающие управление МКД, в том числе содержание и ремонт общего имущества.

4.2.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и Уставом Товарищества цели.

4.2.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника недвижимости, в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество.

4.2.4. Заключать в соответствии с законодательством РФ договор управления общим имуществом и иные обеспечивающие управление общим имуществом договоры (заключать, изменять и расторгать хозяйственные договоры (сделки), договоры подряда и договоры оказания услуг, кредитные договоры (договоры займа), договоры на приобретение (отчуждение) имущества, договоры страхования).

4.2.5. Принимать и увольнять работников, заключать трудовые, гражданско-правовые договора;

4.2.6. Обращаться в органы государственной власти и в органы местного самоуправления за поддержкой (содействием) Товарищества и его членам в развитии и решении социально-хозяйственных проблем.

4.2.7. Открывать расчетные и иные счета в банках.

4.2.8. Передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги.

4.2.9. Осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на МКД, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

4.2.10. Товарищество вправе оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства, а также расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытка по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, а также направлять их в специальные фонды.

4.2.11. На основании решения членов Товарищества, продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

4.2.12. Выполнять работы для собственников помещений и предоставлять им услуги.

4.2.13. Осуществлять проверку технического состояния общего имущества.

4.2.14. Приобретать средства пожаротушения.

4.2.15. Устанавливать охранную, противопожарную сигнализацию, системы видеонаблюдения на места общего пользования.

4.2.16. Выступать истцом и ответчиком в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, в том числе обращаться в суды с заявлениями о признании недействительными (полностью или частично) актов органов государственной власти и органов местного самоуправления, нарушающих право и законные интересы Товарищества и его членов, либо нарушения этих прав и интересов должностными лицами.

4.2.17. Потребовать в судебном порядке принудительного возмещения обязательных платежей и взносов в случае неисполнения собственниками недвижимости своих обязательств по участию в общих расходах, а также полного возмещения причиненных убытков в результате неисполнения собственниками недвижимости обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных расходов.

4.3. Товарищество также вправе, если это не нарушает права и законные интересы собственников и владельцев недвижимости:

4.3.1. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

4.3.2. На основании решения общего собрания членов Товарищества, предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества.

4.3.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества, осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников недвижимости застройку прилегающих земельных участков.

4.3.4. Страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности.

4.3.5. На основании решения общего собрания членов Товарищества, в установленном порядке в соответствии с требованиями законодательства РФ надстраивать, перестраивать часть общего имущества.

4.3.6. Получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников недвижимости земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Товарищество обязано:

5.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в соответствии с требованиями ГК РФ, ЖК РФ, федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества.

5.1.2. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством РФ, обязательства по договорам.

5.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества.

5.1.4. Осуществлять эффективное ведение финансово - хозяйственной деятельности.

5.1.5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками недвижимости обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

5.1.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников недвижимости при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

5.1.7. Оказывать членам Товарищества консультационные, правовые и иные информационные услуги.

5.1.8. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников помещений на действия (бездействия) правления Товарищества (председателя правления Товарищества, ревизионной комиссии), обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, и направлять в органы местного самоуправления обращения о

невыполнении управляющей, обслуживающей и ресурсоснабжающей организацией своих обязательств.

5.1.9. Выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий.

5.1.10. Организовывать работы по благоустройству территории Товарищества, проводить коллективные работы по уборке территории от бытового мусора и сорняков, работы по обеспечению экологической, санитарной и пожарной безопасности.

5.1.11. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг.

5.1.12. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и распоряжения собственниками недвижимости общим имуществом или препятствие тому.

5.1.13. Представлять законные интересы собственников недвижимости, связанные с управлением общим имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами, в органах государственной власти, органах местного самоуправления, судебных и правоохранительных органах, коммерческих и некоммерческих органах.

5.1.14. Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов РФ.

5.1.15. Заключать безвозмездные договора о содержании и ремонте общего имущества в МКД с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества.

5.1.16. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированной перепланировке общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

5.1.17. Представлять в уполномоченные органы власти субъектов РФ, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений, заверенные председателем общего собрания членов 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

общего собрания членов Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

5.1.18. Выполнять иные обязательства, предусмотренные настоящим Уставом и законодательством РФ.

5.2. Хранить документы Товарищества:

- учредительные и бухгалтерские документы;
- протоколы общих собраний собственников МКД и членов Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы и приказы правления Товарищества, согласия собственников на обработку персональных данных;
- документы, подтверждающие права собственников МКД на принадлежащее им имущество;
- документы делопроизводства;
- акты ревизионных проверок или заключений ревизионной комиссии (ревизора), аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами РФ, внутренними документами Товарищества, решениями общих собраний всех собственников и членов Товарищества и исполнительного органа Товарищества.

5.3. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

5.4. Документы Товарищества хранятся в правлении Товарищества.

5.5. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

5.6. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.

6. ЧЛЕНСКИЕ ВЗНОСЫ. ВСТУПЛЕНИЕ В ЧЛЕНЫ И ВЫХОД ИЗ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Членство в товариществе возникает у собственника недвижимости на основании заявления о вступлении в Товарищество. При вступлении в товарищество собственник недвижимости в течение 10 (десяти) дней с момента подачи заявления

уплачивает вступительный взнос. Размер вступительного взноса определяется решением общего собрания членов Товарищества.

6.2. Лица, приобретающие недвижимость в МКД (или нескольких МКД), в котором создано Товарищество, вправе стать членом Товарищества после возникновения у них права собственности на недвижимость.

6.3. В заявлении о принятии в члены Товарищества в обязательном порядке указывается:

- фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя;
- адрес места жительства заявителя;
- почтовый адрес, по которому заявителем могут быть получены почтовые сообщения, за исключением случаев, если такие сообщения могут быть получены по адресу места жительства;
- адрес электронной почты, по которому заявителем могут быть получены электронные сообщения (при наличии);
- согласие заявителя на соблюдение требований настоящего Устава Товарищества;
- согласие на обработку персональных данных.

6.4. К заявлению прилагаются копии документов о праве собственности на недвижимость.

6.5. Товарищество не отвечает за последствия неполучения членом Товарищества юридически значимых сообщений, в том числе о дате проведения общего собрания членов Товарищества, при условии несвоевременного представления информации членом Товарищества о месте его постоянного нахождения, отличимой от сведений, содержащихся в реестре членов Товарищества.

6.6. В приобретении членства Товарищества должно быть отказано в случае, если лицо, подавшее заявление о вступлении в члены:

- было ранее исключено из числа членов Товарищества в связи с нарушениями обязанности, по своевременной уплате взносов и не устранило указанное нарушение;
- не является собственником недвижимости;
- не представило документы, предусмотренные п. 6.4. настоящего Устава;
- представило заявление, не соответствующее требованиям, предусмотренным п.

6.3.

6.7. Члены товарищества систематически вносят членские взносы в сроки и в рамках, определяемых сметой доходов и расходов Товарищества.

6.8. Члены товарищества вправе в любое время вносить добровольные взносы и иные платежи.

6.9. Членство в Товариществе прекращается:

- со дня прекращения права собственности на недвижимость;
- со дня подачи письменного заявления в правление Товарищества о выходе из членов Товарищества;
- со дня смерти гражданина, бывшего члена Товарищества;
- со дня установленного Общим собранием членов Товарищества решения об исключении собственника недвижимости из членов Товарищества в связи с неуплатой взносов.

6.10. Член Товарищества может быть исключен из Товарищества в случае задержки уплаты взносов и платежей, утвержденных общим собранием членов Товарищества в полном объеме или частично более чем на два месяца.

6.11. Прекращение членства в Товариществе (как добровольное, так и по решению общего собрания членов Товарищества), не освобождает от исполнения гражданско-правовых обязательств перед Товариществом и обязательств по уплате взносов и платежей, возникших до прекращения членства.

6.12. 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. Ответственный за создание и ведение реестра членов Товарищества является председатель правления Товарищества или уполномоченный решением общего собрания член правления Товарищества.

6.13. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 6.5 данного Устава, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

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

6.15. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их законные представители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

6.16. В случае, если помещение принадлежит нескольким членам Товарищества на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении их интересов в Товариществе одним из них.

7. ИМУЩЕСТВО И ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами МКД (или нескольких МКД), в котором создано Товарищество.

7.2. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей;
- вступительных и иных взносов членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий и прочих поступлений;
- специальных фондов по видам расходов и по видам поступлений;
- прочих поступлений.

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

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

7.5. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

7.6. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительные доходы, не предусмотренные сметой, по решению Правления могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества.

7.7. Распределенные денежные средства Специального фонда добавляются к месячной стоимости услуг/работ без учета неплатежей и отражаются в учетной политике.

7.8. Не допускается использование денежных средств Специального фонда для оплаты неплатежей по жилищно-коммунальным услугам.

7.9. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества (в случае открытия специального счета), а также с оплатой коммунальных услуг. Порядок внесения платежей и взносов утверждается правлением Товарищества.

7.10. Собственники недвижимости, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и управление общим имуществом, за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается правлением Товарищества.

7.11. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходов.

7.12. Неиспользование членом Товарищества принадлежащей ему недвижимости либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

7.13. В случае неуплаты платежей и взносов, или уплаты не в полном объеме и не в установленный срок Товарищество вправе принимать действенные меры для их взыскания, а также взыскать их в судебном порядке. За просрочку уплаты платежей и взносов могут начисляться пени. Размер пени, порядок и условия их начисления и взыскания определяется общим собранием членов Товарищества.

8. ОПЛАТА ТРУДА РАБОТНИКАМ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Общим собранием членов Товарищества утверждается штатное расписание Товарищества на год, содержащее перечень должностей, количество ставок и размер месячных окладов. Размер окладов в штатном расписании устанавливается кратным минимальным размером оплаты труда, утвержденным федеральным законодательством (МРОТ). В случае недостаточного объема работ или денежных средств Товарищества, работник может быть принят на часть ставки ($1/2$, $1/3$, $1/4$ и т.д.). В случае изменения размера МРОТ размер установленных окладов также пересчитывается и не требует утверждения общим собранием членов Товарищества.

8.2. Зарплата выплачивается два раза в месяц.

8.3. Лицам, принятым на работу в Товарищество, предоставляются все социальные гарантии, предусмотренные законодательством РФ.

8.4. По итогам работы за год штатным сотрудникам может выплачиваться премия, если имеется экономия денежных средств, заложенных в годовой смете на оплату труда, либо решением правления на эти выплаты направлен доход от коммерческой деятельности.

8.5. Решением общего собрания членов Товарищества могут быть установлены единовременные денежные вознаграждения председателю правления, членам правления, членам ревизионной комиссии, если они не являются штатными сотрудниками Товарищества. Если в годовой смете не заложены эти расходы, источник денежных средств на эти выплаты также утверждается общим собранием членов Товарищества.

8.6. С работниками, а также с членами правления Товарищества и председателем правления Товарищества может быть заключен договор гражданско-правового характера (ГПХ), по решению членов правления Товарищества.

9. ТАРИФЫ НА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

9.1. Тарифы на коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение, ТКО) устанавливается в Товариществе в соответствии с постановлениями Департамента жилищно-коммунального хозяйства ХМАО-Югры, а также нормативно-правовыми актами уполномоченных органов местного самоуправления и уполномоченных органов тарифного регулирования по округу, действующие для населения. Указанные тарифы изменяются автоматически, в

соответствии с нормативно-правовыми актами уполномоченных органов. Не требуют утверждения правлением или общим собранием членов Товарищества.

9.2. Тарифы на прочие услуги (Лифт, ТО, электроснабжения, теплоснабжения, сантехнического оборудования, дезинфекция и другие подобные услуги) будут устанавливаться путем деления суммы оплаты по договору на общую площадь квартир. Не требуют утверждения правлением или общим собранием членов Товарищества.

9.3. Тарифы на содержание и текущий ремонт устанавливаются в соответствии с решением общего собрания членов Товарищества. В случае, если не состоялось утверждение членами Товарищества тарифов на содержание и текущий ремонт, используются тарифы, установленные для муниципальных домов соответствующей категории.

10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Права членов Товарищества у собственников помещений возникают с момента вступления в члены Товарищества.

10.2. Члены Товарищества имеют право:

10.2.1. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы правления Товарищества;

10.2.2. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью;

10.2.3. Получать от правления, председателя правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;

10.2.4. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;

10.2.5. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

10.2.6. Производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг, если такое решение принято общим собранием членов Товарищества;

10.2.7. Пользоваться, владеть, распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью;

10.2.8. Присутствовать на заседаниях правления Товарищества;

10.2.9. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

10.3. Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников недвижимости:

10.3.1. Получать от органов правления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и объеме, которые установлены Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов правления Товарищества.

10.3.2. Предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

10.3.3. Ознакомиться со следующими документами:

- Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;
- бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества;
- сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет;
- аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключениями ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколами общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- реестром членов Товарищества;
- документами, подтверждающими итоги голосования на Общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями собственников недвижимости по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников недвижимости в форме заочного голосования и с их письменного разрешения, с приложением копии документа подтверждающего личность;
- технической документацией на МКД (или несколько МКД), в котором создано Товарищество, и иными связанными с управлением данным домом документами;

– иными внутренними документами Товарищества, предусмотренными Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

10.4. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в МКД имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

10.5. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества, требующие возмещения причиненных Товариществом убытков (ст. 53.1 ГК РФ), признание сделки Товарищества недействительной или применения последствий недействительности сделки, должен принять разумные меры по заблаговременному уведомлению других членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества и в соответствующих случаях Товарищество о намерении обратиться с таким требованием в суд, а также предоставить им иную информацию, имеющую отношение к делу.

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

11. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Члены Товарищества несут бремя расходов на содержание общего имущества в МКД. Достаточный и необходимый объем работ по содержанию общего имущества определяется перечнем работ и услуг, утвержденным общим собранием членов товарищества. Перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, должен быть не меньше минимального перечня, установленного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 года №290.

11.2. Расходы за содержание и ремонт общего имущества определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая в том числе оплату расходов на содержание

и ремонт внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребление задолженности по оплате обязательных платежей и взносов, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах, выставление платежных документов на оплату обязательных платежей и взносов, а также иные необходимые действия, осуществляемые для обеспечения надлежащего содержания.

11.3. Члены товарищества обязаны:

11.3.1. Выполнять законные требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества, председателя правления Товарищества.

11.3.2. Нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом и (или) по внесению членских взносов.

11.3.3. Использовать недвижимость по ее назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством РФ.

11.3.4. Содержать находящуюся в его собственности недвижимость в надлежащем состоянии и осуществлять ее текущий ремонт за свой счет.

11.3.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами.

11.3.6. Соблюдать технические противопожарные и санитарные правила содержания МКД (или нескольких МКД), в которых создано Товарищество, и прилегающей территории.

11.3.7. Участвовать в работе общих собраний членов Товарищества, выполнять решения общих собраний членов Товарищества и правления Товарищества.

11.3.8. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества. Регулярные платежи, взносы и сборы производятся не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным периодом.

11.3.9. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования правления и общим собранием членов Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объекта собственности.

11.3.10. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников или владельцев недвижимости либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично, а также любыми другими лицами, пользующимися недвижимостью в соответствии с договорами, если установлена вина таких лиц в нанесении ущерба.

11.3.11. Обеспечивать доступ уполномоченным лицам к недвижимости в случае необходимости ее поддержания в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

11.4. Участвовать личным трудом в коллективных работах по благоустройству придомовой территории данного дома и иных по необходимости организуемых правлением Товарищества мероприятиях.

11.5. Не нарушать права членов Товарищества.

11.6. Соблюдать правила внутреннего распорядка в Товариществе, не допускать действий, нарушающих нормальные условия для работы и отдыха.

11.7. Проявлять вежливое и уважительное отношение к соседям и другим членам Товарищества, членам их семей.

11.8. Не допускать возникновения конфликтных ситуаций, способствовать укреплению морально-психологического климата в Товариществе.

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

12.ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товариществом и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято в форме очного, очно – заочного, заочного голосования.

12.2. В Товариществе создаются и действуют единоличный исполнительный орган – Председатель правления Товарищества и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган – Правление Товарищества.

12.3. Наряду с исполнительными органами, указанными в п. 12.2. настоящего Устава в Товариществе, образуется Ревизионная комиссия.

12.4. Председатель правления Товарищества, члены Правления Товарищества, Ревизионная комиссия избираются из числа членов Товарищества на общем собрании членов Товарищества сроком на 2 (два) года. Однако и то же лицо может переизбираться неограниченное количество раз на должность в органы правления Товарищества.

12.5. Лица, избранные в исполнительные органы Товарищества, продолжают осуществлять свои полномочия до избрания новых исполнительных органов Товарищества.

12.6. Решения исполнительных органов Товарищества, принятые в пределах их компетенции, являются обязательными для исполнения всеми членами Товарищества.

12.7. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

12.7.1. Принятие и изменение Устава Товарищества.

12.7.2. Избрание членов правления Товарищества, а в случаях, предусмотренных настоящим Уставом, также председателя правления Товарищества из числа членов правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий.

12.7.3. Определение порядка приема в состав членов Товарищества и исключения из числа его членов, кроме случаев, когда такой порядок определен законами РФ.

12.7.4. Определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования его имущества.

12.7.5. Утверждение годовых отчетов и бухгалтерских балансов Товарищества, если Уставом Товарищества в соответствии с законом РФ оно не отнесено к компетенции иных коллегиальных органов Товарищества.

12.7.6. Принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц, об участии Товарищества в других юридических лицах и о создании филиалов и открытии представительств Товарищества.

12.7.7. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса.

12.7.8. Избрание ревизионной комиссии (ревизора) и назначение аудиторской организации или индивидуального аудитора (профессионального аудитора) Товарищества.

12.7.9. Установление размера обязательных платежей и взносов для собственников Товарищества.

12.7.10. Утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, и иных специальных фондов Товарищества (в т.ч. фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества) и их использования, а также утверждение отчетов об исполнении таких фондов;

12.7.11. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

12.7.12. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества, отчета о выполнении такого плана, а также смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок), годового отчета о деятельности правления Товарищества;

12.7.13. Рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

12.7.14. Принятие и изменение по представлению председателем правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в области которых входят содержание и ремонт общего имущества, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

12.8. Согласно решения общего собрания членов Товарищества, определять размер вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества, а также другие вопросы, предусмотренные федеральными законами РФ. Заключение трудового договора, договора гражданско-правового характера, со всеми работниками Товарищества.

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

13. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Общее собрание членов Товарищества может проводиться путем совместного присутствия членов Товарищества и Собственников жилья, собственники

не являющиеся членами Товарищества не имеют права голоса. В случае, если при проведении общего собрания членов Товарищества путем совместного присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело определенного законом кворума, в дальнейшем решения общего собрания членов товарищества с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества, оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 Жилищного кодекса РФ).

13.2. Общее собрание членов Товарищества может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества.

13.3. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе председателя правления Товарищества, членов правления Товарищества, членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.

13.4. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе правления Товарищества не позднее 60 (шестидесяти) дней после окончания финансового года.

13.5. Уведомление членов Товарищества о проведении общего собрания членов Товарищества может осуществляться:

- в электронной форме посредством направления соответствующего информационного сообщения по адресу электронной почты с адреса электронной почты Товарищества;
- путем направления заказного письма с уведомлением о вручении;
- нарочно, под роспись в реестре получения уведомлений;
- размещаться на информационных стендах в границах Товарищества;
- размещаться на официальном сайте Товарищества;
- размещаться на портале ГИС ЖКХ;
- путем направления СМС - сообщения с номера телефона Товарищества.

Данные способы уведомления равнозначны по своей юридической силе, и такие уведомления являются надлежащими. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется членам Товарищества не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней до даты его проведения.

13.6. В уведомлении о проведении общего собрания указываются:

- сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
- форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- 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;
- повестка дня собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться;
- общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

13.7. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом голоса. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия.

13.8. В случае если недвижимость принадлежит нескольким членам Товарищества на праве общей собственности, они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

13.9. Член Товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

13.10. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случаях их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества, в случае отсутствия данных лиц (их отказа) собрание ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества. Решения, принятые по

результатам голосования, являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

13.11. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества, решения принимаются не менее чем 1/2 (50%) или не менее 2/3 (66,6%) голосов от кворума, или 100% голосов всех членов Товарищества.

13.12. Согласно ч. 4, 4.1 и 5 статьи 48 ЖК РФ свои решения по вопросам повестки дня собственники жилья и члены Товарищества могут оформить письменно только при заочном голосовании (с возможностью использования ГИС ЖКХ – ст. 47.1 ЖК РФ), когда собрание проводится в заочной или очно - заочной форме.

13.13. При проведении общего собрания в форме очного голосования можно оформлять письменно решения общего собрания членов Товарищества по вопросам повестки дня. Согласно с п.15 Методических рекомендаций Минстроя, голосование может проводиться посредством:

- поднятия рук;
- письменных решений собственников жилья и членов Товарищества с указанием их доли в праве общей собственности на общее имущество в Товариществе и количества голосов, которым обладает каждый собственник;
- другим способом.

Порядок и способы голосования по вопросам повестки дня общего собрания также можно утвердить общим собранием членов Товарищества.

13.14. Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

13.15. Общее собрание членов Товарищества может быть проведено по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в МКД и решаемых вопросов.

13.16. Член Товарищества вправе участвовать в общем собрании и голосовании лично либо через уполномоченное лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной председателем правления Товарищества, нотариально или управляющей организацией по месту жительства в порядке, предусмотренном ГК РФ и ЖК РФ. В общем собрании членов Товарищества могут участвовать представители подъездов, на имя которых члены Товарищества подъезда

(доверили) оформили доверенность. Представитель членов Товарищества подъезда защищает интересы подъезда.

13.17. За несовершеннолетнего члена Товарищества (доверителя) подписываются его родители (законные представители).

13.18. При голосовании представителей на общем собрании членов Товарищества, член Товарищества (доверитель) может отозвать свои голоса по некоторым вопросам и проголосовать самостоятельно так, как считает правильным.

13.19. Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы третьим лицам.

13.20. Действие доверенности правомочно только в процессе проведения общих собраний собственников МКД или членов Товарищества. Доверенность выдается сроком на 1-3 года по решению общего собрания членов Товарищества.

14.ПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Правление Товарищества является коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет правление Товарищества.

14.2. Правление Товарищества в составе не менее 5 (пяти) человек избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на 2 (два) года. Передоверие членом правления своих полномочий иному лицу не допускается.

14.3. Член правления не может быть одновременно уполномоченным представителем членов Товарищества подъезда на общих собраниях членов Товарищества.

14.4. В состав правления Товарищества не могут входить родственники членов правления Товарищества.

14.5. По истечению срока действия полномочий правления Товарищества их полномочия сохраняются не более чем на 3 (три) месяца до проведения очередного отчетно – выборного общего собрания членов Товарищества.

14.6. Полномочия правления Товарищества могут быть продлены в соответствии с решением общего собрания членов Товарищества.

14.7. Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления общим имуществом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которым Товарищество

заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (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.

14.8. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников недвижимости и компетенции общего собрания членов Товарищества.

14.9. Председатель правления Товарищества является единоличным исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества и Правлению Товарищества.

14.10. Председатель правления Товарищества не реже одного раза в три месяца по графику созывает заседания правления Товарищества. Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 (десять) дней после проведения собрания. А также первое собрание вновь избранного правления Товарищества проводится не позднее 5 (пяти) дней после проведения общего собрания. Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления Товарищества в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления. Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену правления по почте или вручаться лично не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до даты проведения заседания.

14.11. Члены товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.

14.12. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем 50 (пятьдесят) % общего числа членов правления Товарищества. Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено настоящим Уставом.

14.13. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.

14.14. В обязанности Правления Товарищества входят:

14.14.1. Управлять общим имуществом или заключать договоры на управление им.

14.14.2. Оперативное руководство текущей деятельности Товарищества.

14.14.3. Контролировать своевременное внесение членами Товарищества уставных обязательных платежей и взносов.

14.14.4. Распоряжение материальными и нематериальными актами Товарищества в пределах, необходимых для обеспечения его текущей деятельности.

14.14.5. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчеты о финансовой деятельности, предоставлять их общему собранию членов Товарищества для утверждения. Подготовка смет доходов и расходов должна предусматривать выделение в ее составе Крупных сделок, одобрение которых относится к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества. Указанные сметки должны оформляться отдельными пунктами каждая для голосования в повестке дня. Не допускается формирование единого перечня Крупных сделок для голосования за них одним списком. Отчет об исполнении сметы доходов и расходов должен содержать описание исполнения каждой одобренной общим собранием членов Товарищества Крупной сделки, включая ценовые, количественные параметры сделки, наименование контрагента и результаты исполнения Крупной сделки.

14.14.6. Обеспечивать соблюдение Товариществом законодательства РФ и требований Устава Товарищества.

14.14.7. Созывать и проводить общее собрание членов Товарищества, а также выполнять иные вытекающие из настоящего Устава обязанности.

14.14.8. Нанимать работников для обслуживания общего имущества и их увольнять.

14.14.9. Заключать договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества, а также осуществлять выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, заключать с данными организациями агентские и подрядные договора по решению общего собрания членов Товарищества.

14.14.10. Предоставлять на утверждение общему собранию членов Товарищества перечень услуг/работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД.

14.14.11. Подготовить предложения для утверждения общим собранием членов Товарищества по размеру оплаты за жилое помещение и взносы для всех собственников помещений, а также обязательных членских и вступительных взносов для членов Товарищества.

14.14.12. Устанавливать и фиксировать факторы неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов.

14.14.13. Вести реестр Товарищества, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность.

14.14.14. Принимать решения о проведении или отказе в проведении очередного и внеочередного общего собрания членов Товарищества.

14.14.15. Обеспечивать делопроизводство Товарищества и содержание его архива.

14.14.16. Рассматривать и принимать заявления членов Товарищества и не членов Товарищества.

14.14.17. Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников.

14.14.18. Расчет размеров обязательных платежей и взносов для всех собственников недвижимости, а также членских взносов Товарищества.

14.14.19. Утверждение локальных нормативных актов, в том числе и штатное расписание (письмо Роструд №ПГ/4653-6-1 от 15.05.2014г.).

14.14.20. Выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

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

14.16. Председатель правления Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества из состава правления Товарищества сроком на 2 (два) года.

14.17. По истечении установленного срока полномочия председателя правления Товарищества прекращаются, полномочия председателя могут быть продлены в соответствии с решением общего собрания членов Товарищества.

14.18. Председатель правления Товарищества может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей общим собранием членов Товарищества в случае, если при осуществлении прав и исполнении обязанностей он будет действовать в ущерб Товариществу, а также несет административную ответственность согласно законодательства РФ, за подделку протоколов и решений общих собраний, причинение тяжкого вреда здоровью или смерти из-за ненадлежащего выполнения своих обязанностей по содержанию и ремонту МКД, проникновение в квартиру без разрешения проживающих, присвоение имущества или платежей собственников Товарищества и т.д.

14.19. Правление Товарищества в праве досрочно переизбрать председателя правления Товарищества из своего состава в случае его письменного обращения, по состоянию здоровья, смерти и т.д.

14.20. Председатель правления Товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии (ревизору, аудитору) свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

14.21. Согласно решению общего собрания членов Товарищества с председателем правления Товарищества допускается заключение договора гражданско-правового характера (ГПХ), или определяется размер вознаграждения председателю правления Товарищества.

14.22. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством РФ, Уставом Товарищества, не требуют обязательного одобрения правления Товарищества или общего собрания 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, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных ГК РФ, ЖК РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

14.23. Председатель правления Товарищества имеет право:

- открывать расчетные и иные счета в кредитных организациях;
- подписывать платежные документы;

- совершать сделки, которые в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества, общим собранием членов Товарищества;
- выдавать доверенности, в том числе с правом передоверия;
- досрочно сложить свои полномочия, обратившись в письменной форме к правлению Товарищества.

14.24. При заключении договора с управляющей организацией (управляющим) председатель правления Товарищества и правление Товарищества передает свои функции этой управляющей организации (управляющему).

15. ВЕДЕНИЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВА В ТОВАРИЩЕСТВЕ

15.1. В случае выбора способа управления МКД в виде ТСН, правление Товарищества организует и ведет делопроизводство на основании самостоятельно разрабатываемых индивидуальных инструкций и других нормативно-методических документов, не противоречащих законодательным актам РФ.

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

15.3. Инструкция по ведению делопроизводства должна содержать:

- принципы ведения делопроизводства в Товариществе;
- порядок приема, регистрации и работы с входящей документацией;
- порядок оформления и отправки исходящей письменной корреспонденции;
- составление номенклатуры, формирование и хранение дел;
- порядок ознакомления с документами товарищества;
- примерный перечень документации Товарищества (основные внутренние документы, бухгалтерская, финансовая и правоустанавливающая документация, техническая документация, другая документация, связанная с деятельностью Товарищества по управлению многоквартирным домом).

15.4. Согласно Федеральному закону от 29.07.2017 N 217-ФЗ (ред. от 03.08.2018), статьи 21 ответственность за организацию делопроизводства в правлении Товарищества, соблюдение установленных правил и порядка работы с документами возлагается Уставом Товарищества на председателя правления Товарищества. Председатель правления Товарищества назначает из состава избранного коллегиального органа

управления, ответственного за ведение делопроизводства, который обеспечивает учет и прохождение документов и в установленные сроки информирует правление о состоянии их исполнения, осуществляет ознакомление членов правления Товарищества с нормативными и методическими документами.

15.5. При незначительном численном составе правления Товарищества функции по ведению делопроизводства возлагаются на председателя правления Товарищества. При уходе члена правления Товарищества или работника в отпуск, выбытии в командировку, по болезни или увольнении имеющиеся у него документы по указанию председателя правления Товарищества передаются другому члену правления Товарищества или сдаются председателю правления Товарищества.

15.6. Права, обязанности и ответственность лиц, отвечающих за ведение делопроизводства в Товариществе, определяются их должностными инструкциями, а также соответствием с ГОСТу 6.30-97 «Унифицированные системы документации. Система организационно-распорядительной документации. Требования к оформлению документов» и ГОСТу Р 51141-98 «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения».

15.7. Оформленные в соответствии с ГОСТу Р 51141-98 документы товарищества имеют юридическую силу и могут быть использованы в качестве аргументов в судах общей юрисдикции или арбитражном суде.

15.8. Выписки из документов товарищества и копии документов Товарищества должны быть заверены печатью товарищества и подписаны председателем правления Товарищества.

15.9. В соответствии со статьей 181.2 ГК РФ, принятые на общем собрании собственников МКД и членов Товарищества решения должны оформляться протоколом. Протокол составляется в письменной форме. В протоколе общего собрания собственников и членов Товарищества о результатах очного голосования необходимо указать:

- 1) Дату, время и место проведения собрания;
- 2) Сведения об участниках собрания;
- 3) Результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- 4) Сведения о тех, кто проводил подсчет голосов;
- 5) Сведения о проголосовавших против принятия решения общего собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.

В протоколе о результатах заочного голосования необходимо указать:

- 1) Дату, до которой принимались документы со сведениями о голосовании;
- 2) Сведения об участниках голосования;
- 3) Результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- 4) Сведения о тех, кто проводил подсчет голосов;
- 5) Сведения о лицах, подписавших протокол.

В протоколе общего собрания в обязательном порядке должны быть указаны сведения о председателе, секретаре собрания и членах счетной комиссии.

15.10. Протоколы на общих собраниях собственников МКД и членов Товарищества подписывает председатель и секретарь общего собрания. Протоколы общих собраний членов Товарищества, проводимых в форме заочного голосования, подписывает председатель и секретарь правления Товарищества.

15.11. Протоколы заседаний правления Товарищества подписывает секретарь и председатель правления Товарищества, а также члены Правления Товарищества.

15.12. Документы, составленные ревизионной комиссией (ревизором), подписываются членами ревизионной комиссии (ревизором) Товарищества.

15.13. Протоколы, указанные в п. 15.9. и 15.10. настоящего Устава, заверяются печатью Товарищества.

15.14. Протоколы, указанные в п. 15.9. и 15.10. настоящего Устава, а также иные документы Товарищества хранятся в его делах не менее срока 9 (девяти) лет.

15.15. Заверенные копии протоколов, указанных в п. 15.9. и 15.10. настоящего Устава, или заверенные выписки из данных протоколов предоставляются членами Товарищества по их требованию или по требованию или по требованию лиц, указанных в части 1 статьи 5 Федерального закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ (ред. от 03.08.2018), (если в данных протоколах содержится указание на решения, принятые общим собранием членов Товарищества по вопросам, предусмотренным п. 13.11. – 13.13. и 22 статьи части 1 статьи 17 Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ (ред. от 03.08.2018), а также органом государственной власти или органом местного самоуправления в случае, если сведения, содержащиеся в таких протоколах, могут быть запрещены данными органами в соответствии с их полномочиями, предусмотренными Федеральным законом РФ.

15.16. Содержание ч. 5.1 статьи 48 ЖК РФ устанавливает письменную форму голосования для любого собрания собственников помещений и членов Товарищества.

Согласно ЖК РФ, независимо от формы проведения собрания бюллетень голосования по вопросам повестки дня должен содержать:

- 1) Сведения об участнике голосования;
- 2) Сведения о документе, подтверждающем право собственности участника голосования, на помещение в данном доме;

- 3) Решения по каждому вопросу повестки дня: «за», «против» или «воздержался».

15.17. Порядок ведения делопроизводства в Товариществе, в том числе порядок передачи документов в связи с переизбранием, отстранением от должности лиц, избранных в органы Правления Товарищества, определяется настоящим Уставом.

16. НЕРАЗГЛАШЕНИЕ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

16.1. Персональные данные собственников жилья и членов Товарищества хранятся у председателя правления Товарищества, а также на локальных и сетевых носителях и программах используемых Товариществом. Члены правления и персонал Товарищества имеет доступ к указанным персональным данным собственников.

16.2. Члены правления и сотрудники Товарищества обязаны не разглашать сведения, содержащие персональные данные собственников недвижимости, а также использовать персональные данные собственников в соответствии с требованиями законодательства о защите персональных данных, в том числе федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 «О персональных данных» в редакции, действующей на момент обработки таких персональных данных.

16.3. Члены правления и сотрудники Товарищества обязаны обеспечивать надежное хранение персональных данных, исключаящее получение доступа к ним неавторизованных лиц, в том числе вне рабочего времени.

16.4. Персональные данные должны быть защищены от доступа третьих лиц в момент их передачи и транспортировки с помощью соответствующих и адекватных средств защиты: упаковки, доставки курьером или электронных средств защиты информации: криптографии, архивов с использованием паролей, хранением персональных данных в закрывающихся сейфах.

16.5. Члены правления и сотрудники Товарищества имеют право раскрывать персональные данные только государственным органам, уполномоченным запрашивать такую информацию, в соответствии с применяемым законодательством РФ, на основании должным образом оформленного запроса. Не является разглашением

персональных данных случаи, когда информация разглашается на основе предварительного письменного разрешения собственника персональных данных.

16.6. Члены правления, не исполнившие свои обязательства по неразглашению или надлежащему использованию персональных данных, обязаны возместить реальный, документально подтвержденный ущерб, причиненный разглашением или неправомерным использованием персональных данных собственников, а также моральный вред по решению суда.

17. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

17.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества в составе не менее 3 (трех) человек избирается общим собранием членов Товарищества не более чем на 2 (два) года из числа членов Товарищества. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества. Контроль финансово - хозяйственной деятельности Товарищества, в том числе деятельности председателя правления и членов правления, осуществляет ревизионная комиссия.

17.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии, либо председатель ревизионной комиссии избирается на общем собрании членами Товарищества.

17.3. В состав ревизионной комиссии может входить собственник или проживающий (зарегистрированный) в данном доме.

17.4. Порядок работы ревизионной комиссии и ее полномочия определяются настоящим Уставом, а также могут регулироваться не противоречащим настоящему Уставу Положением о Ревизионной комиссии Товарищества и Регламентом ее работы, утвержденным Правлением Товарищества и (или) общим собранием членов Товарищества.

17.5. Ревизионная комиссия подотчетна только общему собранию членов Товарищества.

17.6. Перевыборы ревизионной комиссии могут быть проведены досрочно по требованию не менее чем 1/5 общей численности членов Товарищества.

17.7. Полномочия ревизионной комиссии (ревизора) могут быть продлены в соответствии с решением общего собрания членов Товарищества.

17.8. Председатель и члены ревизионной комиссии несут ответственность за надлежащее выполнение обязанностей по проведению ревизий и проверок финансово – хозяйственной деятельности Товарищества.

17.9. Обязанности ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества:

- проверять выполнение правлением Товарищества и председателем правления Товарищества решений общих собраний членов Товарищества;
- проверять законность гражданско-правовых сделок, заключенных Товариществом;
- проверять состояние и учет имущества Товарищества;
- осуществлять контроль за своевременным рассмотрением правлением и председателем правления Товарищества заявлений и предложений членов Товарищества;
- представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- проверяет соблюдение финансовой дисциплины, правильность ведения бухгалтерского учета и составления отчетности;
- проверяет использование средств Товарищества по назначению;
- проверяет обоснованность операций с денежными средствами, расчетных и кредитных операций;
- проверяет полноту и своевременность уплаты Товариществом налогов;
- проверяет обоснованность производственных затрат, связанных с текущей деятельностью, и затрат капитального характера;
- проверяет расчеты по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами;
- проверяет использование дополнительных доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, а также средств специальных фондов;
- представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности;
- проводит не реже 1 (одного) раза в год ревизии финансовой деятельности Товарищества.

Ревизионная комиссия перед представлением общему собранию членов Товарищества, отчетов и заключений, должна ознакомить членов правления

Товарищества, а также при выявленных нарушениях представить членам правления Товарищества рекомендации по их устранению.

17.10. Органы управления Товарищества обязаны по запросу ревизионной комиссии незамедлительно предоставлять заверенные копии документов и сведения, касающиеся финансово – хозяйственной деятельности Товарищества.

17.11. По результатам ревизии при возникновении угрозы интересам Товарищества и его членов, либо при выявлении злоупотреблений положением председателем правления Товарищества и (или) членами правления, ревизионная комиссия вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания членов Товарищества для принятия решения о переизбрании председателя правления Товарищества и членов правления Товарищества, а также решение вопроса о привлечении виновных лиц к ответственности.

17.12. По решению общего собрания членов Товарищества для проверки финансово – хозяйственной деятельности Товарищества, кроме ревизионной комиссии (ревизора), может быть приглашен сторонний аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности.

18. КОНФЛИКТ ИНТЕРЕСОВ

18.1. Лицами, заинтересованным в совершении Товариществом тех или иных действий, в том числе сделок, с другими организациями или гражданами (заинтересованными лицами), признаются члены и председатель правления, члены ревизионной комиссии (Ревизор), если эти лица состоят с этими организациями или гражданами в трудовых отношениях, являются участниками, кредиторами этих организаций, либо состоят с этими гражданами в близких родственных отношениях или являются кредиторами этих граждан. При этом указанные организации или граждане являются поставщиками услуг (товаров) для Товарищества, крупными потребителями услуг (товаров), производимых Товариществом, владеют имуществом, которое полностью или частично образовано Товариществом, или могут извлекать выгоду из пользования, распоряжения имуществом Товарищества.

18.2. Заинтересованность в совершении Товариществом тех или иных действий, в том числе в совершении сделок, влечет за собой конфликт интересов заинтересованных лиц и Товарищества.

18.3. Заинтересованные лица обязаны соблюдать интересы Товарищества, прежде всего в отношении целей его деятельности, и не должны использовать возможности организации (имущество, имущественные и неимущественные права, возможности в области предпринимательской деятельности, ценная информация о деятельности и планах) или допускать их использование в иных целях, помимо предусмотренных настоящим Уставом.

18.4. В случае, если заинтересованное лицо имеет заинтересованность в сделке, стороной которой является или намеревается быть Товарищество, а также в случае иного противоречия интересов этого лица и Товарищества в отношении существующей или предполагаемой сделки, это лицо обязано сообщить о своей заинтересованности правлению и ревизионной комиссии (Ревизору), а также общему собранию членов Товарищества до момента принятия решения о заключении сделки, и такая сделка должна быть одобрена общим собранием, правлением и ревизионной комиссией (Ревизором) в обязательном порядке.

18.5. Заинтересованное лицо несет перед Товариществом ответственность в размере убытков, причиненных им Товариществу. Размер убытков должен подтверждаться вступившим в силу решением суда. Если убытки причинены Товариществу несколькими заинтересованными лицами, их ответственность перед товариществом является солидарной.

19. ПОРЯДОК РЕОРГАНИЗАЦИИ И ЛИКВИДАЦИИ ТОВАРИЩЕСТВА.

ОБЪЕДИНЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

19.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены Гражданским законодательством РФ.

19.2. Деятельность Товарищества может быть прекращена:

- в виде добровольной реорганизации или ликвидации по решениям общего собрания членов Товарищества;

- по решению суда по основаниям, предусмотренным Гражданским законодательством РФ.

19.3. Товарищество по решению общего собрания собственников помещений в МКД, может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

19.4. Реорганизация Товарищества, созданного в двух и более МКД, может быть осуществлена в форме разделения при условии соблюдения требования, установленного

частью 1 статьи 136 Жилищного кодекса. Решение о разделении Товарищества может быть принято на общем собрании членов Товарищества большинством голосов членов Товарищества от числа голосов членов Товарищества, присутствующих на его общем собрании, при условии согласия на такое разделение о котором принято большинством голосов от общей численности голосов членов Товарищества в МКД в течение 2 (двух) лет с момента проведения общего собрания членов Товарищества в МКД, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.

19.5. Реорганизация Товарищества, созданного в 2 (двух) и более МКД, может быть осуществлена в форме выделения при условии соблюдения требований, установленного частью 1 статьи 136 ЖК РФ. Решение о выделении Товарищества может быть принято на общем собрании собственников помещений в МКД, в котором будет создано Товарищество собственников жилья в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

19.6. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены ГК РФ. Общее собрание собственников недвижимости обязано принять решение о ликвидации Товарищества случае, если члены Товарищества не обладают более чем 50 (пятидесятью) % голосов от общего числа голосов собственников недвижимости. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия в Товариществе.

19.7. При ликвидации Товарищества архив, дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в государственный архив по территориальности.

19.8. Для представления и защиты общих интересов при управлении МКД два и более Товарищества собственников жилья по договору между собой могут создать объединение (ассоциацию, союз) Товариществ собственников жилья. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства РФ о некоммерческих организациях.

20. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

20.1. Товарищество — добровольное объединение собственников недвижимого имущества (земельных участков и расположенных на них жилых домов), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах

распоряжения имуществом (вещами), находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

20.2. Территория Товарищества — земельные участки и расположенные на них постройки, объединенные имуществом общего пользования, которое обслуживается Товариществом.

20.3. Собственник — физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности на земельный участок, жилой дом, помещение или его часть.

20.4. Член товарищества — собственник, вступивший в установленном порядке в Товарищество.

20.5. Общее имущество (для целей устава) — имущество общего пользования, предназначенное для обслуживания неопределенного круга лиц, использования и доступа к земельным участкам и жилым домам при условии содержания такого имущества за счет всех собственников. К общему имуществу, в частности, могут относиться:

- 1) Дороги общего пользования;
- 2) Обслуживающие здания, строения и сооружения, предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников недвижимости, включая сооружения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- 3) Общие коммуникации;
- 4) Движимое имущество;
- 5) Денежные средства и иное имущество.

20.6. Многоквартирный дом (МКД) — это единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из 125 жилых помещений, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

20.7. Помещение — часть многоквартирного дома (квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц либо РФ, субъекта РФ, муниципального образования.

20.8. Квартира – структурно обособленное жилое помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для постоянного проживания граждан и удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

20.9. Доля в праве общей собственности – доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо общем собрании членов Товарищества. Доля в праве общей собственности собственника помещений рассчитывается как отношение площади помещений к площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

20.10. Объект уставной деятельности Товарищества - это общее имущество собственников многоквартирного дома, а обязанностями, определяющими уставную деятельность Товарищества, является управление общим имуществом, его содержание, обслуживание и ремонт.

20.11. Обслуживающие организации — организации, оказывающие собственникам недвижимости услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

20.12. Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями собственника.

20.13. Коммунальные услуги – предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению (теплоснабжению).

20.14. Услуги по содержанию общего имущества — услуги по осмотру, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества; освещению мест общего пользования; уборке и санитарно - гигиенической очистке мест общего пользования; сбору и вывозу твердых бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; организации пропускного режима; охране мест общего пользования;

содержание и уход за элементами озеленения, расположенными на Территории Товарищества.

20.15. Текущий ремонт – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных повреждений и неисправностей элементов общего имущества и объектов, расположенных на Территории Товарищества.

20.16. Капитальный ремонт – ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирном доме.

20.17. Плата за жилое помещение – плата, включающая в себя плату за услуги по управлению МКД, за работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений МКД, устанавливается из расчета на 1 кв. метр общей площади жилого помещения, в соответствии с решением собственников МКД, включая Товарищества, принятым ими на их общем собрании или в соответствии установленной платы органом местного самоуправления для МКД, не определившихся с размером оплаты. В соответствии с п. 2 статьи 151 ЖК РФ в состав средств Товарищества входят обязательные платежи, вступительные и иные взносы членов Товарищества. Применительно к Товариществу «иными взносами» могут быть, например, дополнительные взносы на расходы, не предусмотренные сметой, или на покрытие перерасхода по смете и т.п. Согласно п.2 статьи 39 ЖК РФ расходы на содержание общего имущества в МКД – это обязательные расходы.

20.18. Виды собираемых платежей – назначение и размер платежей в пользу Товарищества регламентируется общим собранием собственников и должны быть зафиксированы в Уставе. В зависимости от предназначения, взносы могут быть:

- вступительными;
- разовыми;
- регулярными.

Размер периодических (разовых) взносов зависит от нужды и устанавливается на собрании собственников товарищества. Как правило, такие сборы возникают в случае незапланированных расходов, чрезвычайных ситуаций или аварий на коммуникациях. У вступительного платежа цель другая – компенсировать затраты на регистрацию Товарищества, потому он взимается лишь один раз.

Также в Товариществе могут собираться регулярные взносы, которые тратятся на нужды, не связанные напрямую с поддержанием МКД в должном состоянии. К ним относятся:

- премии руководителю и сотрудникам;
- благоустройство прилегающей территории;
- создание резервного фонда и т.д.

Такие взносы не обязательны, но лучше их не игнорировать. За счет средств резервного фонда могут покрываться расходы на устранение последствий аварий, поэтому чем он больше – тем лучше.

20.19. Вступительный взнос – как только собственник решает вступить в Товарищество, с него потребуется вступительный взнос. Это единовременный платеж, цель которого является компенсация расходов, связанных с оформлением Товарищества и его регистрацией в соответствующих органах. При этом вступительные взносы не могут возместить расходы на содержание МКД, его ремонт или устранение аварий в инженерных коммуникациях.

20.20. Членские взносы – это часть обязательных платежей. В соответствии с 5. статьи 155 ЖК РФ члены Товарищества вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также с оплатой коммунальных услуг на общедомовые нужды. Согласно п. 2 статьи 251 НК РФ членские взносы обеспечивают содержание некоммерческой организации и ведение ею Уставной деятельности, что применительно к Товариществу означает содержание, обслуживание и ремонт общего имущества. Помимо членских взносов в состав обязательных платежей входят также поступления на содержание общего имущества от собственников, не являющихся членами Товарищества. Для всех участников долевой собственности размер платежей определяется долей в общей собственности, а не тем, является или не является собственник членом Товарищества. Платежи не членов Товарищества, если они направлены на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности (п. 2 статьи 251 НК РФ), следует приравнивать к членским взносам. Как только гражданин купил недвижимость, входящую в состав Товарищества, он автоматически становится его членом и обязан платить членские взносы. Такая обязанность возникает в момент оформления права собственности на квартиру или

другой объект недвижимости. За счет членских взносов товарищество собственников может платить:

- вознаграждение рабочим, устранявшим проблемы в коммуникациях;
- оплату управляющему Товариществом;
- выплаты членам контролирующей группы.

Так как членские взносы относятся к числу регулярных, их размер незначителен и не превышает платежи по другим целям. В противном случае возможны сбои в выплате и связанные с ними последствия.

20.21. Целевые сбор – направлен на определенную цель, потому относится к разовому платежу. Необходимость в таком платеже возникает в случае косметического или капитального ремонта помещений Товарищества или их части, потребность в котором возникла неожиданно. Целевые платежи могут быть направлены:

- на ремонт общих помещений;
- косметический ремонт подъезда;
- на покупку нового оборудования.

Размер платежей прямо пропорционален доле в общем имуществе каждого собственника Товарищества, при этом должна учитываться конечная стоимость предполагаемых работ, а также иные доходы Товарищества, за счет которых можно погасить возникшие потребности. При этом расходы на полное восстановление МКД не могут быть компенсированы за счет сборов этого взноса.

20.22. Дополнительные расходы – если в ходе деятельности Товарищества возникла проблема, решить которую за счет резервного фонда не получается, может быть введен единовременный дополнительный взнос. В особо тяжелом случае придется внести еще один взнос, при этом Товарищество должно как можно быстрее привести резервный фонд в платежное состояние. Размер дополнительного сбора устанавливается индивидуально и рассчитывается, по утвержденному Уставу плану. Так, могут учитываться размер долей каждого участника, необходимая сумма или иные параметры.

20.23. Расчет размера взноса – факторы влияющие на расчет взносов:

- количество квартир в доме;
- количество членов Товарищества;
- особенности региона;
- перечень текущих расходов;
- нюансов Устава.

Так, если дом расположен в условиях Крайнего Севера, размер взносов будет выше, чем в аналогичном доме Средней полосы. Взносы могут распределяться пропорционально площади, находящейся в собственности у членов Товарищества, или разделяться в равных частях между каждым владельцем квартиры. Для членов Товарищества размер каждого взноса определяется Уставом и общим собранием собственников. Собственником, не являющимся членом Товарищества, но подписавшим с ним соглашение, стоимость рассчитывается исходя из суммы всех услуг и действий, выполненных в рамках подписанного документа. Подробную информацию можно увидеть в квитанции на оплату услуг.

Квитанции на регулярные платежи приходят ежемесячно, разовые взносы включаются в квитанцию на оплату текущего периода.

20.24. Неуплата предоставляемых услуг – некоторые собственники, в силу определенных обстоятельств, не могут своевременно оплатить взносы по Товариществу или отказываются от оплаты полностью. Однако такое отношение может спровоцировать ряд неприятностей:

- росту задолженностей;
- полному или частичному ограничению подачи коммунальных услуг;
- судебными процессами.

Серьезность последствий зависит от того, какая сумма сформировалась в результате невыполнения платежных обязательств.

Если собственник не состоит в членах Товарищества, но пользуется электричеством, лифтом, выносит мусор в общий бак или пользуется мусоропроводом – он обязан оплачивать эти услуги в рамках заключенного с Товариществом соглашения. Отсутствие платежей грозит такими же последствиями, как и для членов Товарищества.

20.25. Резервный фонд – перечень мероприятий, на которые возможно израсходовать денежные средства, принимается на общем собрании членов Товарищества. Также с данного фонда управление Товарищества берет средства для ликвидации последствий:

- чрезвычайных ситуаций;
- аварий инженерных сетей в помещениях общего пользования;
- ошибок обслуживающих работников.

За счет средств резервного фонда покрываются и неустойки, возникшие в результате неожиданного скачка тарифов за электроэнергию, теплоснабжение и им

подобные услуги. Размер платежей в резервный фонд определяется индивидуально в каждом Товариществе, но не должен превышать 5-10% от общей суммы расходов за месяц. Такого распределения достаточно, чтобы своевременно решить возникшие проблемы, а также компенсировать последствия инфляции. Если управлению Товарищества пришлось воспользоваться частью средств резервного фонда, жильцы должны за счет взносов восстановить его первоначальный размер. Согласно ст.145 п. 2 ч. 5 ЖК РФ порядок и ситуации, при которых возможно подключить средства резервного фонда, определяются на общем собрании членов Товарищества. Лишь в случае чрезвычайной ситуации, в условиях дефицита времени правление Товарищества может дать распоряжение на подключение фонда без созыва собрания членов Товарищества. Резервный фонд пополняется за счет:

- взносов членов Товарищества;
- благотворительных взносов;
- государственных субсидий;
- дохода от аренды незанятых помещений;
- средств, полученных в результате снижения планируемых расходов.

Средства резервного фонда находятся на отдельном счете в банке, это позволяет контролировать расходы и защищает от случайных трат, возникших по ошибке. При грамотном управлении резервным фондом длительное время не нуждается в пополнении за счет средств членов Товарищества. В случае резкого снижения сохраненной суммы требуется быстро восстановить ее размер, что при определенных обстоятельствах возможно лишь за счет установленного собранием дополнительного взноса.

20.26. Кто обязан вносить платежи – согласно ЖК РФ обязанность совершать платежи, установленные в товариществе, имеют следующие граждане:

- жильцы, проживающие в доме и пользующиеся услугами, которые оплачиваются за счет средств Товарищества;
- собственники квартир, не входящие в члены Товарищества, но подписавшие с ним договор об оказании услуг.

Согласно ст. 154 п. 2 ЖК РФ перечисления на содержание МКД в должном состоянии состоят, в том числе и из регулярных взносов собственников Товарищества. По этой причине Товарищество имеет законное право на сбор средств в рамках установленных Уставом сборов. Что касается граждан, не желающих по каким-либо

причинам вступать в Товарищество – то они оплачивают услуги по заключенному соглашению.

20.27. Возврат средств, в случае выхода из членов Товарищества - в силу различных ситуации собственник имеет право выйти из членов Товарищества. Если платились средства в счет пополнения резервного фонда, а средства не были израсходованы, после выхода из членов Товарищества собственник не должен платить взносы, но вернуть деньги не получится. Исключением является:

- выявление нарушений при сборе платежей;
- услуга была не предоставлена;
- обнаружилось нецелевое использование средств.

В таких ситуациях можно подать исковое заявление и вернуть потраченные средства в судебном порядке. Чтобы выиграть дело собственник должен взять выписку об операциях в бухгалтерии Товарищества и копию сметы, утвержденную на очередном собрании собственников Товарищества. Согласно ст. 143 ЖК РФ собственник жилой площади имеет право потребовать в бухгалтерии документы о движении средств, если у него возникнут подозрения в нецелевом их использовании. Отказ предоставить нужные бумаги противозаконен, в этом случае нужно обращаться в жилищный надзор с правильно составленной жалобой.

20.28. Все платежи Товарищества, обязательные и необязательные, прописаны в Уставе или оговорены на собрании собственников Товарищества. Поэтому уклонение от оплаты может признаться незаконным со всеми вытекающими последствиями. При возникновении подозрений в правомерности присылаемых в Товариществе квитанций, нужно обратиться в жилищный надзор или в суд.

20.29. Страхование – этот вид взносов собирается раз в квартал или с иной периодичностью, прописанной в Уставе и относится к числу обязательных. Распределение долей в этом случае следующее:

- 2,9% на Фонд социального страхования;
- 5,1% на Фонд ОМС;
- 22% в ПФ РФ.

Общая сумма страхового взноса должна быть распределена поровну между членами Товарищества.

20.30. Персональные данные – это любая информация, относящаяся к прямо или косвенно определенному или определяемому физическому лицу (субъекту

персональных данных), (ст. 3 ФЗ «О персональных данных»). Персональные данные подлежат защите в соответствии с ФЗ от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных».

20.31. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.