

Утвержден
общим собранием членов
Товарищества собственников
жилья «Выбор-1»

Протокол от «21» февраля 2012 г.

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

« Выбор-1 »

НОВОСИБИРСК
2012 г.

Устав Товарищества собственников жилья « Выбор-1»

Статья 1. Общие положения и понятия

- 1.1. Товарищество собственников жилья «Выбор-1», Создано на основании протокола № 19 от « 20» сентября 1999 года общего собрания участников ООО «ТСК», являющегося Застройщиком жилого дома по адресу: г Новосибирск, Октябрьского района, ул. Выборная, дом № 122 (строительный № 6).
- 1.2. Товарищество собственников жилья создано без ограничения срока деятельности.
- 1.3. Полное официальное наименование Товарищества:
Товарищество собственников жилья « Выбор-1».
- 1.4. Сокращенное наименование Товарищества: **ТСЖ « Выбор-1».**
- 1.5. Место нахождения Товарищества: г. Новосибирск, ул. Выборная, дом № 122.
- 1.6. Почтовый адрес ТСЖ «Выбор-1»: **630126, г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Выборная, дом № 122.**
- 1.7. В связи с принятием Федерального закона Российской Федерации от 4 июня 2011 года №123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», настоящий Устав принят решением общего собрания членов Товарищества собственников жилья в многоквартирном доме № 122 по ул. Выборная в Октябрьском районе г. Новосибирска и зарегистрирован.

Статья 2. Цель и виды деятельности Товарищества

- 2.1. Товарищество собственников жилья «Выбор-1» - основанное на членстве добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном жилом доме № 122 по ул. Выборная для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения этим имуществом, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом с оптимальным расходованием средств на эти цели.
- 2.2. Предметом основной деятельности Товарищества является:
 - 2.2.1. Управление эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме:
 - организация работ по эксплуатации и капитальному ремонту общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, пожарной безопасности и защите прав потребителей. Состав общего имущества в многоквартирном доме, переданный собственниками в управление Товариществом, определен в статье 4 данного Устава,
 - контроль финансирования этих работ,
 - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в доме,
 - создание условий для реализации собственниками жилых и нежилых помещений (далее по тексту – собственники помещений) прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом,
 - иные действия, направленные на сохранность и поддержание в надлежащем состоянии многоквартирного дома.

2.2.2. Обеспечение предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, установленных Правительством Российской Федерации.

Статья 3. Правовой статус Товарищества

3.1. Товарищество является негосударственной некоммерческой организацией, не преследующей извлечения прибыли в качестве основной цели своей деятельности, создаваемой и действующей в соответствии с Жилищным кодексом, Гражданским кодексом Российской Федерации, а в части жилищных правоотношений – также с законодательными актами Новосибирской области и Уставом Товарищества.

3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

3.3. Товарищество от своего имени может приобретать имущественные и неимущественные права и обязанности. Товарищество может обладать обособленным имуществом в многоквартирном доме или за его пределами, приобретенном на средства, состоящие из взносов членов Товарищества, утвержденных коллективным решением членов Товарищества под целевые статьи на приобретение этого имущества, и (или) полученные в результате хозяйственной деятельности.

3.4. Товарищество отвечает по своим обязательствам этим имуществом.

3.5. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не несут ответственности по принятым от имени Товарищества обязательствам и обязательствам других членов Товарищества.

3.6. По вопросам, не нашедшим отражения в Уставе, Товарищество и члены Товарищества руководствуются законодательством Российской Федерации.

Статья 4. Право собственности на жилые и/или нежилые помещения и право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме.

4.1. Объектами права собственности в многоквартирном жилом доме являются жилые и нежилые помещения.

4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме осуществляют право владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.

4.2.1. Жилое помещение используется для проживания граждан.

4.2.2. Размещение в нежилых помещениях промышленных производств не допускается.

4.2.3. Собственники помещений владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме, принадлежащим им на праве общей долевой собственности.

4.3. В состав общего имущества в многоквартирном доме, принадлежащего собственникам помещений на праве общей долевой собственности и в отношении которого осуществляется функция управления Товариществом, включаются:

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, помещения общего пользования в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам, 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);

- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме,

включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом, проведения собраний собственников помещений и иных подобных мероприятий;

- внутридомовые инженерные сети холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений в помещения от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, общедомовых приборов учета холодной и горячей воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. Указанные отключающие устройства (запорно-регулирующие краны) на отводах разводки внутри квартирных и нежилых помещений от стояков являются частной собственностью собственников помещений.

- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, стояков, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также иного оборудования, расположенного вне помещений в этой системе

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков с ответвлениями до запорных вентилей в квартирах и нежилых помещениях, обогревающих элементов, расположенных в местах общего пользования, регулирующей и запорной аппаратуры в подвале и чердаке дома, общедомовых приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. При отсутствии запорных вентилей на трубах в квартирах и нежилых помещениях общим имуществом является стояк и ответвление трубы в квартиру или нежилое помещение до первого сварного шва на трубопроводе, ведущем энергоноситель в помещение. Запорные вентили на ответвлениях в квартирах являются частной собственностью собственников помещений.

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, общедомовых приборов учета электрической энергии, этажных щитков, осветительных установок помещений общего пользования и лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы ответственности до квартирных приборов учета электрической энергии в квартирах, а также другого электрического оборудования, расположенного вне помещений на этих сетях. Прибор учета потребления электроэнергии, пакетный выключатель и автомат - выключатель либо устройство защитного отключения (УЗО) отдельного помещения являются частной собственностью собственника помещения, электрический провод на входе прибора учета является общим имуществом собственников помещений;

- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения, благоустройства и иными расположенными на указанном земельном участке объектами, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

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

4.5. Доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (далее – доля участия) пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Доля каждого собственника определяется путем деления площади помещения (по свидетельству о праве собственности) на сумму площадей жилых и нежилых (не являющихся объектами права общей собственности) помещений в доме (по экспликации БТИ)

Доля собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире многоквартирного дома в праве общей собственности на общее имущество в доме пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

4.6. Доли собственников в праве на общее имущество в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности на помещения в доме.

4.7. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество (доля участия), независимо от членства в Товариществе, определяет для каждого собственника его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах.

4.8. Члены Товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту имущества, принадлежащего им по праву общей долевой собственности, в соответствии с Уставом и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленными Законодательством Российской Федерации.

4.9. Не использование членом Товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в доме.

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

4.11. Земельный участок, на котором расположен дом, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитут) другими лицами. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицами требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешается в судебном порядке.

Статья 5. Образование и использование средств и фондов Товарищества, участие членов Товарищества в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества

5.1. Первый финансовый год Товарищества начинается с даты его государственной регистрации и заканчивается 31 декабря. Последующие финансовые годы соответствуют календарным.

5.2. Средства и имущество Товарищества:

5.2.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

5.2.2. Источниками формирования средств Товарищества являются:

- вступительные, членские и иные взносы, определенные отдельным решением членов Товарищества и направленные на реализацию Уставных целей и задач, обязательные платежи членов Товарищества;

- доходы от хозяйственной деятельности Товарищества, направленные на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

- обязательные и иные платежи нанимателей, арендаторов и собственников жилых и/или нежилых помещений - не членов Товарищества;

- субсидии на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

- добровольные пожертвования спонсоров, только те, которые являются безвозмездными и безусловными;

- прочие поступления.

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

5.4. Смета доходов и расходов на будущий год определяется постатейно и утверждается большинством голосов членов Товарищества, присутствующих на собрании.

5.5. Товарищество ежегодно, при утверждении сметы, определяет решением общего собрания членов Товарищества размер обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт (в том числе капитальный) общего имущества в многоквартирном доме, и обеспечивает сбор платежей собственников помещений на эти цели на расчетный счет Товарищества.

5.6. Члены Товарищества оплачивают также в кассу ТСЖ или на расчетный счет Товарищества коммунальные услуги, предоставляемые Товариществом жителям дома, если иное не предусмотрено законом.

5.7. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме вносят в кассу Товарищества или на расчетный счет Товарищества платежи за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества, и коммунальные платежи в соответствии с договорами, заключенными Товариществом с собственниками помещений. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят в кассу Товарищества или на расчетный счет Товарищества и платежи за капитальный ремонт общего имущества.

5.8. На основании решения общего собрания членов Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме наниматели жилых помещений в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Товариществом, которое отвечает перед такими собственниками помещений и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

5.9. Члены Товарищества, собственники помещений в доме, наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме обязаны производить платежи, взносы и сборы не позднее пятого числа, следующего за истекшим месяцем.

5.10. В случае несвоевременной оплаты с неплательщика после десятого числа месяца, следующего за расчетным, взимаются пени в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

5.11. Специальные сборы должны оплачиваться вместе с обязательными платежами членов Товарищества, если решением собрания в конкретном случае не оговорено иное.

5.12. По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные целевые фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе Товарищества задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием в каждом конкретном случае.

5.13. Постатейные остатки средств доходной части бюджета, складывающихся из начисляемых обязательных платежей собственникам на содержание и ремонт, на конец отчетного периода направляются на создание (пополнение) статьи «Резервный фонд» или по решению общего собрания членов Товарищества на погашение убытков по другим статьям сметы расходов.

5.14. «Резервный фонд» предназначен исключительно для капитального и текущего ремонта систем дома в соответствии с принятыми решениями общего собрания собственников помещений в доме.

5.15. Расходование средств Товарищества осуществляется исключительно согласно смете, утвержденной общим собранием членов Товарищества.

5.16. Порядок и сроки внесения обязательных взносов в специальные фонды устанавливаются решением общего собрания по представлению Правления ТСЖ:

- за несвоевременное и (или) не полное внесение обязательных платежей должники **обязаны уплатить пени** в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Пени предъявляются путём расчёта и внесения суммы в расчётную квитанцию;

- за несвоевременное и (или) не полное внесение обязательных взносов в специальные фонды должники **обязаны уплатить неустойку** в размере 0,1 % от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления

установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер неустойки устанавливается решением общего собрания;

- специальные сборы должны оплачиваться вместе с обязательными платежами членов ТСЖ, если решением собрания в конкретном случае не оговорено иное.

Статья 6. Хозяйственная деятельность Товарищества

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, но лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом.

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

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в жилом доме;
- сдача в аренду, в наем части общего имущества в многоквартирном доме;
- другие виды хозяйственной деятельности, связанные с Уставной деятельностью Товарищества.

6.3. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов, а могут направляться исключительно на общие цели Товарищества, определенные решением общего собрания членов.

6.4. Товарищество не вправе заниматься убыточной хозяйственной деятельностью, а также связанной с риском утраты хотя бы части общей долевой собственности.

Статья 7. Членство в Товариществе.

Порядок и условия приема в члены Товарищества и выхода из него.

7.1. Членство в ТСЖ возникает у собственников жилых/нежилых помещений на основании добровольного письменного заявления на имя председателя правления о вступлении в ТСЖ.

7.2. Лица, приобретающие помещения в доме, вправе стать членами ТСЖ после возникновения у них права собственности на помещения.

7.3. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей совместной собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в ТСЖ.

7.4. Членство в ТСЖ прекращается с момента подачи заявления о выходе из ТСЖ или с момента прекращения права собственности члена ТСЖ на помещение в доме.

7.5. Целевые отчисления на содержание ТСЖ, членские взносы и любые целевые взносы при выходе из ТСЖ возврату не подлежат.

7.6. При выходе из членов ТСЖ собственник помещения обязан заключить с ТСЖ договор о содержании и ремонте общего имущества в доме.

Статья 8. Права Товарищества

8.1. Товарищество имеет право:

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

- организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в жилом доме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества;

- определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт имущества в многоквартирном доме. Определять затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома. Устанавливать специальные взносы и фонды;
- устанавливать на основе принятой решением общего собрания членов Товарищества сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в доме;
- выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством;
- продавать, обменивать, передавать во временное пользование имущество, принадлежащее Товариществу, а также списывать с баланса фонды Товарищества, если они изношены или морально устарели;
- выступать учредителем, состоять членом организаций и предприятий, деятельность которых способствует реализации выполнения перечисленных в настоящем Уставе целей и задач;
- совершать иные действия, не противоречащие Уставу Товарищества.

8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в доме, Товарищество вправе:

- в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать, со сносом или без него, объекты общего имущества или находящиеся в собственности Товарищества;
- получать в соответствии с законодательством земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- совершать иные действия и совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества.

8.3. В случае неисполнения собственниками помещений в жилом доме своих обязанностей по участию в общих расходах, невыполнения договорных обязательств Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей, взносов и иных общих расходов, установленных общим собранием членов Товарищества, а также полного возмещения причиненных убытков в результате неисполнения собственниками указанных обязанностей.

Статья 9. Обязанности Товарищества

9.1. Товарищество обязано:

- выполнять требования жилищного кодекса, положения других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, касающихся деятельности Товарищества собственников жилья, а также Устава Товарищества;
- осуществлять управление многоквартирным домом;
- обеспечивать членов Товарищества и всех проживающих в доме коммунальными услугами;
- заключать договоры на управление общим имуществом с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;
- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- в соответствии с принципами, установленными Правительством Российской Федерации, органами исполнительной власти Новосибирской области проводить одновременно и(или) регулярно мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивать контроль за использованием помещений, находящихся в собственности физических и юридических лиц в соответствии с их целевым назначением, нормами жилищного и гражданского законодательства, противопожарными правилами безопасности содержания жилых домов и придомовой территории;
- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении правил и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью в доме;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав собственников помещений по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в Уполномоченный орган исполнительной власти Новосибирской области. Реестр членов Товарищества собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать личность членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- представлять в Уполномоченный орган исполнительной власти Новосибирской области в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений, заверенные председателем правления 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 правления Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений;
- в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, предоставлять органам местного самоуправления информацию об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, о размерах оплаты потребителями услуг в соответствии с установленными ценами (тарифами), об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах их оплаты, о соблюдении Товариществом установленных параметров качества товаров и услуг, о состоянии расчетов с лицами, осуществляющими производство и реализацию коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, а также с лицами, осуществляющими водоотведение, о состоянии расчетов потребителей с исполнителями коммунальных услуг;
- обеспечить свободный доступ собственникам помещений к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, об их объемах, качестве, порядке и условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, и размерах оплаты этих ресурсов, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации, и ч.3 ст.143.1.

9.2. Товарищество несет ответственность:

- за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- за предоставление коммунальных услуг, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления,

приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

9.3. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией Товарищество осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе:

- за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме;
- за предоставлением коммунальных услуг, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.

9.4. При отсутствии договора управления с управляющей организацией Товарищество не вправе отказываться от заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, теплоснабжение в соответствии с обязательными правилами, устанавливаемыми Правительством Российской Федерации.

Статья 10. Права членов Товарищества.

Члены Товарищества имеют право:

- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;
- обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества;
- предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и(или) выполняемых работ;
- самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями;
- возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.
- знакомиться со следующими документами:

- 1) Устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- 2) реестр членов Товарищества;
- 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- 4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 5) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 6) протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества
- 7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- 8) техническая документация на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением данным домом, внутренние документы;
- 9) иные, предусмотренные Жилищным кодексом, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

Статья 11. Обязанности членов Товарищества

11.1. Член Товарищества обязан:

- выполнять требования Устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества;

- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;

- предоставить правлению Товарищества:

- 1) достоверные сведения о праве собственности на помещение из свидетельства о регистрации права собственности и копию технического паспорта на помещение,

- 2) физическим лицам – паспортные данные: фамилия, имя, отчество (далее – ФИО), дата рождения, гражданство, реквизиты документа, удостоверяющего личность, сведения о регистрации, отраженные в паспорте, количество лиц, проживающих в квартире, их ФИО, год рождения, контактный телефон для связи,

- 3) юридическим лицам: фирменное наименование и место государственной регистрации, вид деятельности, юридический и почтовый адрес, число работающих в помещении, фамилия, имя, отчество руководителя юридического лица, контактный телефон руководителя либо уполномоченного лица для связи;

- своевременно информировать правление об изменении указанных данных;

- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества;

- содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;

- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;

- предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

- обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости восстановления находящихся в помещении собственника объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу, а также для осмотра приборов учета – целостности на нем пломб, правильности снятия показаний и т.д.;

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

11.2. Члены Товарищества, а также все собственники помещений должны своевременно вносить корректировки в технические паспорта на помещения, связанные с изменениями по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающими в результате переустройства или перепланировки помещения.

Переустройство помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения.

Перепланировка помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения.

Переустройство и (или) перепланировка помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Переустройство или перепланировка помещения, ведущие к нарушению прочности или разрушению конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на них оборудования, ухудшения сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускается.

11.3. Член Товарищества или собственник помещения, не являющийся членом Товарищества, допустивший самовольное переустройство помещений, балконов или лоджий, переустановку

либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести помещение в проектное состояние.

11.4. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое/нежилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

Статья 12. Органы управления и контроля Товарищества.

Органами управления Товарищества собственников жилья являются:

- Общее собрание членов Товарищества;
- Правление во главе с председателем правления.

Контрольным органом Товарищества является Ревизионная комиссия (ревизор).

Статья 13. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья.

13.1 Общее собрание членов Товарищества это мероприятие, с помощью которого члены Товарищества реализуют очное или заочное общение, обмен информацией, выработку и принятие окончательного или промежуточного коллективного решения.

13.2. Собрание членов Товарищества проводится в формах, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

13.3. Общее собрание является высшим органом управления Товарищества. Вопросы на общем собрании, проводимом в любой форме, решаются голосованием.

13.4. К компетенции Общего собрания относятся:

1) внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;

2) принятие решения о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

3) избрание членов правления Товарищества и председателя правления из числа членов выбранного правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

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

6) принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

9) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

10) утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

11) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

12) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

13) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;

14) другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом или иными федеральными законами.

13.5. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья не имеет права решать вопросы, которые отнесены к компетенции общего собрания собственников помещений в доме, но имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

13.6. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества:

13.6.1. Реестр членов Товарищества, имеющих право на участие в общем собрании, составляется Правлением Товарищества на основании поданных письменных заявлений о членстве в Товариществе.

13.6.2. В общем собрании членов Товарищества могут участвовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, без права участия в голосовании.

13.6.3. Время созыва, место проведения и повестку дня общего собрания определяет правление либо инициатор собрания.

13.6.4. Уведомление о проведении собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, каждому члену Товарищества под роспись или вывешивается в общедоступном месте – офисе Товарищества и в каждом подъезде не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания путем совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения повестки дня. В случае заочного голосования, уведомления членам Товарищества направляются не позднее чем за десять дней до даты окончания приема решений членов Товарищества.

13.6.5. Члены Товарищества-собственники квартир, не зарегистрированные в данном доме либо не проживающие в нем фактически и не сообщившие официально в Правление место своего проживания либо телефон для связи, а также члены Товарищества – собственники нежилых помещений, не предоставившие официально адреса и телефоны для связи, утрачивают право на письменное уведомление о предстоящем собрании.

13.6.6. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

- по чьей инициативе созывается общее собрание,
- форма проведения данного собрания (совместное присутствие членов или заочное голосование),
- дата, место и время проведения общего собрания или в случае проведения собрания в форме заочного голосования – дата окончания приема решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место, куда должны передаваться такие решения, повестка предлагаемых к рассмотрению вопросов,
- повестка дня данного собрания,
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на общем собрании, и место, где с ними можно ознакомиться.

13.6.7. Члены Товарищества обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание членов Товарищества.

13.6.8. Годовое Общее собрание созывается правлением Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества, и проводится не позднее 90 дней после окончания финансового года. Все остальные собрания членов Товарищества являются внеочередными.

13.6.9. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Принявшими участие в общем собрании считаются члены Товарищества или их представители, зарегистрировавшиеся для участия в нём.

13.6.10. В случае, если при проведении общего собрания членов Товарищества путем совместного их присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного выше 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 уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества, оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование).

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

13.6.12. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

13.6.13. Решения общего собрания Товарищества, принятые в пределах полномочий Товарищества, обязательны для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

13.6.14. Решения общего собрания, принятые с нарушением действующего законодательства Российской Федерации или настоящего Устава, могут быть оспорены в судебном порядке. Иск может быть предъявлен любым членом Товарищества.

13.6.15. Протоколы общих собраний и решения по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в офисе Товарищества.

13.6.16. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья ведет председатель правления Товарищества. В случае его отсутствия общее собрание ведет один из членов правления. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания. Секретарь собрания ведет запись по принципу стенограммы, с последующим оформлением протокола на компьютере.

13.6.17. Процедуру по проведению голосования и подсчету голосов на собрании осуществляет Счетная комиссия, избираемая на каждом общем собрании членов Товарищества путем совместного их присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование. В случае если такое общее собрание не имело кворума, эта же избранная счетная комиссия осуществляет прием решений членов Товарищества и ведет подсчет голосов при проведении заочного голосования с той же повесткой дня. Счетная комиссия из своего состава избирает председателя комиссии, который визирует в правом верхнем углу чистые листы решений членов Товарищества до их раздачи для голосования.

13.6.18. На каждом листе оформленного в письменной форме решения члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- фамилия, имя, отчество члена Товарищества (фамилия имя и отчество Представителя члена Товарищества указываются внизу каждого листа решения при его подписании с добавлением текста – *по доверенности,*)

- номер квартиры,

- доля участия. Сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в доме,

- решения члена Товарищества по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

Участник голосования подписывает каждый лист решения, поэтому место подписания и расшифровка подписи должны быть предусмотрены на каждом листе решения.

13.7. Голосование на общем собрании членов Товарищества:

13.7.1. Правом голосования на общем собрании членов Товарищества обладают кроме членов Товарищества их представители.

13.7.2. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании членов Товарищества или на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (доле участия).

13.7.3. . Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании членов Товарищества действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях Федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления, либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене Товарищества и его представителе (Фамилия, имя, отчество, место жительства, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 ГК РФ или удостоверена нотариально.

13.7.4. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

13.7.5. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества в доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных

в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

13.7.6. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 2, 6 и 7 пункта 13.4 данной статьи Устава, принимаются не менее чем **двумя третями** голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются **большинством голосов** от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества и(или) их представителей.

13.7.7. При заочном голосовании засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании членом Товарищества проставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае если решения принимаются по нескольким вопросам, поставленным на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов, не влечет за собой признание недействительными всех решений.

13.8. Не позднее чем через 10 дней после сбора решений членов Товарищества счетная комиссия составляет Протокол подсчета голосов коллективного решения и объявляет результаты собственникам путем вывешивания результатов на доске объявлений в каждом подъезде дома и в конторе Товарищества.

Статья 14. Правление Товарищества

14.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества собственников жилья осуществляется правлением Товарищества во главе с председателем правления. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества собственников жилья.

14.2. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества. Правление избирается из числа членов Товарищества общим собранием его членов сроком **на два года**, с правом переизбрания на новый срок. Численный состав (нечетное число) членов правления всякий раз устанавливается решением общего собрания и не может включать менее трех человек.

14.3. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя правления товарищества.

14.4. Членом правления Товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой 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 на иных должностях, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления Товарищества.

14.5. Каждый член Правления имеет один голос при принятии решения на заседании Правления.

14.6. Заседания Правления созываются Председателем Правления не реже одного раза в три месяца.

14.7. Заседания правления носят открытый характер. В работе Правления с правом совещательного голоса может принимать участие Председатель Ревизионной комиссии. Любой собственник помещения имеет право присутствовать на заседании правления на правах наблюдателя и участника дискуссии.

14.8. Правление правомочно принимать решение только при условии участия в его заседании более половины его членов. Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов присутствующих на заседании членов правления.

Председатель правления голосует последним. Его голос является решающим при равенстве голосов членов правления «за» и «против».

14.10. В обязанности правления входит:

- соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований данного Устава;
- оперативное руководство текущей деятельностью Товарищества;
- контроль за своевременным внесением членами Товарищества и собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества, установленных обязательных платежей и взносов;
- организация содержания переданного в управление Товариществу общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, осуществление проверок, осмотров, мониторинга технического состояния общего имущества;
- на основании мониторинга технического состояния общего имущества дома осуществление подготовки и представление общему собранию собственников помещений дома информации по вопросам физического износа общего имущества дома для принятия собранием собственников помещений в доме решения о проведении капитального и текущего ремонта общего имущества в доме, условиях их оказания и выполнения, а также о размерах их финансирования на соответствующий год;
- составление смет доходов и расходов на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, представление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- обеспечение состояния общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества;
- реализация мероприятий по ресурсосбережению;
- при заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в доме, за предоставлением коммунальных услуг, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах;
- наем работников для обслуживания дома и их увольнение;
- заключение договора о приеме на работу с избранным общим собранием членов Товарищества председателем правления Товарищества;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями;
- принятие решения о вступлении Товарищества в другие организации, способствующие деятельности Товарищества;
- ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- созыв и проведение общего собрания членов Товарищества, доведение до членов Товарищества уведомлений о созыве ежегодного отчетного либо отчетно-перевыборного собрания;
- выполнение иных, вытекающих из Устава Товарищества, обязанностей.

14.11. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на его счете в банке, строго в соответствии с финансовым планом и сметой, утвержденной общим собранием членов Товарищества.

14.12. Правление имеет право на договорной основе привлекать управляющего, (физическое или юридическое лицо) для организации обслуживания и ремонта жилого дома и придомовой территории. При заключении договора с управляющим или управляющей организацией правление может передать часть своих функций этому управляющему или управляющей организации.

14.13. Правление имеет право от имени Товарищества вступать в некоммерческие организации, деятельность которых способствует реализации выполнения перечисленных в настоящем Уставе целей и задач.

14.14. Заседание правления ведет председатель правления.

14.15. Решения правления Товарищества собственников жилья оформляются протоколом, который подписывает председатель правления и секретарь, и хранятся в правлении Товарищества бессрочно.

14.16. Члены правления несут перед Товариществом ответственность за причиненные ему своими действиями или бездействием убытки. При этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие против решения правления, которое повлекло за собой причинение убытков Товариществу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу.

Статья 15. Председатель правления

15.1. Председатель правления избирается правлением Товарищества из числа членов правления на срок, не превышающий срок полномочий правления, с правом переизбрания на новый срок неограниченное число раз. Председатель правления, действуя разумно и добросовестно, обеспечивает выполнение решений правления.

15.2. К компетенции председателя правления относятся все вопросы руководства текущей деятельности Товарищества за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

15.3. Председатель правления:

- действует без доверенности от имени Товарищества в пределах своих полномочий;
- представляет интересы Товарищества в государственных органах, органах местного самоуправления и перед иными третьими лицами;
- организует проведение заседаний правления;
- подготавливает материалы и проекты решений для обсуждения на заседании правления;
- заключает договоры в интересах собственников помещений и от имени Товарищества;
- распоряжается средствами и имуществом Товарищества исключительно в соответствии с решениями общих собраний членов Товарищества и утвержденной сметой доходов и расходов;
- открывает расчетные и иные счета;
- выдает доверенности;
- заключает договоры о приеме на работу и издает приказы о приеме и увольнении работников Товарищества;
- издает приказы и дает указания, обязательные для всех работников Товарищества;
- разрабатывает и выносит на обсуждение правления с последующим утверждением общим собранием членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, штатное расписание работников Товарищества, правил проживания в доме, иных внутренних документов Товарищества, которые могут быть предусмотрены общим собранием членов Товарищества;
- направляет представителей Товарищества для участия в совещаниях, конференциях, стажировках, ярмарках;
- несет персональную ответственность за обеспечение сохранности и учета документов по личному составу работников и за принятие мер, обеспечивающих их сохранность;
- несет персональную ответственность за конфиденциальность представленных в Товарищество собственниками помещений персональных данных и за принятие мер, обеспечивающих конфиденциальность этих данных, в соответствии с законом Российской Федерации «О персональных данных»;
- подписывает платежные документы и совершает самостоятельные сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или собранием членов Товарищества;
- решает иные вопросы, связанные с финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества.

15.4. Председатель правления обязан предоставлять для проверки необходимые финансово-распорядительные документы по требованию ревизионной комиссии.

15.5. Председатель правления обязан предоставлять для ознакомления любому собственнику помещения в доме, независимо от его членства в Товариществе, документы, связанные с управлением домом, проведением общих собраний, финансово хозяйственной деятельностью Товарищества и т.д., перечень которых установлен частью 3 статьи 143.1 Жилищного кодекса Российской Федерации и указан в статье 10 данного устава.

15.6. Председатель правления несет ответственность перед Товариществом за убытки, причиненные его виновными действиями (бездействием) в случаях, предусмотренных законодательством.

15.7. Председатель правления Товарищества не может совмещать свою деятельность председателя правления с работой в Товариществе по трудовому договору на иных должностях.

15.8. При возникновении обстоятельств, ведущих к невозможности исполнения действующим председателем правления своих должностных обязанностей, а также в случае необходимости досрочного прекращения полномочий председателя правления, до вступления в должность председателя правления, избранного в соответствии с настоящим Уставом, функции председателя правления осуществляет лицо, определяемое правлением Товарищества.

15.9. В случае прекращения полномочий председатель правления в 10-дневный срок обязан:

- подготовить к передаче всю имеющуюся техническую документацию;
- предоставить ревизионной комиссии необходимую документацию для проведения проверки финансово-хозяйственной деятельности за указанный комиссией срок;
- подготовить акт передачи материальных ценностей, хозяйственного инвентаря;
- по акту передать печать Товарищества, всю имеющуюся документацию.

Статья 16. Ревизионная комиссия.

16.1. Ревизионная комиссия – контрольный орган Товарищества.

16.2. Ревизор или Ревизионная комиссия в количестве 3 (трех) человек избирается общим собранием Товарищества **на два года**. В состав ревизионной комиссии могут быть избраны только лица, являющиеся членами Товарищества, имеющие экономическое или бухгалтерское образование и стаж работы в этой области не менее 2-х лет. Члены Товарищества – юридические лица, выбранные в состав ревизионной комиссии, участвуют в работе ревизионной комиссии через своих представителей. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества.

16.3. При отсутствии среди членов Товарищества специалистов, способных оценить финансово хозяйственную деятельность Товарищества, общее собрание принимает решение о найме независимого ревизора либо аудитора со стороны. Это же собрание поручает правлению через председателя правления заключить с ним договор на проведение ревизии.

16.4. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

16.5. Ревизионная комиссия Товарищества:

- проводит не реже одного раза в год ревизии финансово–хозяйственной деятельности Товарищества. Решение о проведении внеплановой проверки финансово–хозяйственной деятельности вправе принимать общее собрание членов Товарищества и правление Товарищества. Для участия в проведении проверок ревизионная комиссия вправе привлекать независимых экспертов и аудиторов (по разрешению собрания);
- представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества. Заключение подписывается всеми лицами, принимавшими участие в проведении проверки.
- представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год проверки, размерах обязательных платежей и взносов и отчет о финансовой деятельности Товарищества;
- отчитывается перед общим собранием о своей деятельности

16.7. Ревизионная комиссия Товарищества обязана потребовать созыва внеочередного Общего собрания членов Товарищества в случае выявления серьезных нарушений в финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

16.8. Ревизионная комиссия вправе присутствовать на заседаниях Правления с правом совещательного голоса.

Статья 17. Конфликт интересов.

17.1. Лицами, заинтересованными в совершении Товариществом тех или иных действий, в том числе сделок с другими организациями или гражданами (далее - заинтересованные лица), признаются председатель правления, а также лица, входящее в правление или ревизионную комиссию, которые могут извлекать выгоду из пользования и распоряжения имуществом Товарищества.

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

17.2. Заинтересованные лица обязаны соблюдать интересы Товарищества. прежде всего в отношении целей его деятельности и не должны использовать имущество Товарищества, имущественные и неимущественные права и возможности в области предпринимательской деятельности, не должны использовать в собственных интересах информацию о деятельности и планах Товарищества, имеющие для него ценность, или допускать их использование в иных целях, кроме предусмотренных в настоящем Уставе.

17.3. В случае если заинтересованное лицо имеет заинтересованность в сделке, стороной которой является или намеревается быть Товарищество, а также в случае иного противоречия интересов указанного лица и Товарищества в отношении существующей или предполагаемой сделки, оно обязано сообщить о своей заинтересованности общему собранию и/или правлению или ревизионной комиссии до момента принятия решения о заключении сделки и получить их одобрение.

17.4. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность и которая совершена с нарушением требований настоящей статьи, может быть признана судом недействительной.

17.5. Заинтересованное лицо несет перед Товариществом ответственность в размере убытков, причиненных им товариществу. Если убытки причинены несколькими заинтересованными лицами, их ответственность перед Товариществом является солидарной.

Статья 18. Реорганизация, ликвидация, объединение Товариществ собственников жилья

18.1. Реорганизация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

18.2. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

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

18.4. Ликвидация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

18.5. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

18.6. Для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами 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 Российской Федерации о некоммерческих организациях.

Статья 19. Заключительные положения.

19.1. Устав утверждается общим собранием членов товарищества и вступает в силу со дня государственной регистрации товарищества в качестве юридического лица.

19.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему уставу, а также Устав в новой редакции утверждаются решением общего собрания. Изменения и дополнения к настоящему уставу не могут противоречить Жилищному, Гражданскому кодексам, а также другим законодательным актам Российской Федерации.

19.3. Расходы по образованию, и регистрации товарищества распределяются между собственниками жилых и нежилых помещений, пропорционально их долям участия.

Межрайонная инспекция
Федеральной налоговой службы
по городу Новосибирской области

**В Единый государственный
реестр юридических лиц
внесена запись**

« 24 **МАЙ** 2012 года


ОГРН 1025401932940
ГРН 2125476778612

Экземпляр документа хранится в
регламентирующем органе

_____ отдела



Прошнуровано, пронумеровано
и скреплено печатью
листов 20 (двадцать)
Председатель правления ТСЖ «Выбор-1»

 И.Б. Назарова