

УТВЕРЖДЕН
Решением общего собрания
собственников помещений
Многоквартирного жилого дома
Протокол № 1 от «18» Июня 2021 г.

УСТАВ
Товарищества собственников жилья
«Морская звезда»

г. Санкт-Петербург
2021г.

1. Общие положения.

1.1. Товарищество собственников жилья «Морская звезда» (далее по тексту – Товарищество), создано на основании Решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме по адресу: 197082, г. Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 37, стр. 1 (Протокол № 1 от «18» Июня 2021 г.).

1.2. Товарищество собственников жилья «Морская звезда» является видом товариществ собственников недвижимости, представляющим собой объединение собственников помещений в многоквартирном жилом доме по адресу: 197082, г. Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 37, стр. 1, (далее «Многоквартирный дом»), для совместного управления общим имуществом собственников помещений в указанном многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом, совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.3. Полное наименование Товарищества на русском языке: **Товарищество собственников жилья «Морская звезда».**

Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: **ТСЖ «Морская звезда».**

Место нахождения Товарищества: г. Санкт-Петербург.

1.4. Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью в соответствии со статьями 152 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

1.5. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс и (или) смету, расчетный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления своей деятельности.

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

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

1.9. Товарищество руководствуется в своей деятельности действующим законодательством, настоящим Уставом, решениями общего собрания членов Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству.

2. Предмет и цели деятельности Товарищества

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников помещений созданным в целях:

- Совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечивающего благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

- Реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом.

- Сохранения общего имущества в многоквартирном доме и приращения иной недвижимости.

- Предоставления коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений, а также иным лицам, пользующимся в соответствии с действующим законодательством помещениями в многоквартирном доме.

Осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, содержания и использования общего имущества.

2.2. Предметом деятельности Товарищества являются:

- принятие собственниками помещений совместных решений по вопросам управления и надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающих:
- соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц;
- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

Исполнение решений Общих собраний собственников помещений и Общих собраний членов Товарищества по обеспечению сохранности и надлежащего технического, санитарного, противопожарного и экологического состояния многоквартирного дома и земельного участка в соответствии с установленными правилами, нормами и стандартами, а также по улучшению состояния (капитальному ремонту, реконструкции и модернизации) общего имущества в многоквартирном доме.

Распределение между собственниками общих расходов на содержание и ремонт (в том числе капитальный) общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество и оплату коммунальных услуг, а также других общих расходов в Товариществе.

Обеспечение своевременного поступления обязательных платежей и взносов собственников на управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги.

Обеспечение согласования интересов собственников по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных законодательством и настоящим Уставом.

Обеспечение соблюдения собственниками и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом и придомовой территорией.

Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества.

Обеспечение предоставления собственникам жилых и нежилых помещений, а также нанимателям жилых помещений и арендаторам жилых и нежилых помещений коммунальных и иных услуг.

Заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности.

Представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме и членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

Защита прав и интересов членов Товарищества.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- Обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в «Многоквартирном доме»;
- Организация финансирования, содержания, эксплуатации, жилого дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций;
- Содержание, благоустройство и озеленение придомовой территории;
- Текущий и капитальный ремонт общего имущества «Многоквартирного дома»;
- Передача в аренду и (или) пользование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории.

2.3. Товарищество может осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано.

3. Права и обязанности Товарищества

3.1. Товарищество собственников жилья вправе:

3.1.1. 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;

3.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели;

3.1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

3.1.4. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

3.1.5. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

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

3.1.7. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

3.1.8. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества.

3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество собственников жилья вправе:

3.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

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

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

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

3.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

3.4. Товарищество собственников Жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3.5. Товарищество собственников Жилья обязано:

3.5.1. Обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного Кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

3.5.2. Осуществлять управление многоквартирными домами в порядке, установленном разделом VIII Жилищного Кодекса Российской Федерации;

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

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

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

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

3.5.7. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

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

3.5.9. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного Кодекса Российской Федерации;

3.5.10. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного Кодекса Российской Федерации, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений заверенные председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копию Устава Товарищества, выписку из протокола общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

4. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

4.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

4.1.1. Помещения в данном доме, 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);

4.1.2. Иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные 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 и подобных мероприятий;

4.1.3. 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;

4.1.4. Земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии

с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

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

4.4. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

4.5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

5. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

5.1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

5.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

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

5.4. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

5.4.1. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

5.4.2. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

6. Средства и имущество Товарищества

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

6.2. Средства Товарищества собственников Жилья состоят из:

6.2.1. Обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;

6.2.2. Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

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

6.2.4. Прочих поступлений.

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

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

7. Содержание общего имущества в многоквартирном доме

7.1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

7.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

7.3. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

7.4 Бремя оплаты обязательных платежей и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и иных платежей и взносов, распространяется на всех собственников помещений в этом доме, начиная с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме или с момента передачи помещений в данном доме по передаточным актам или иным документам от законного владельца (собственника), независимо от того, являются ли они членами Товарищества.

7.5 Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

8. Членство в Товариществе собственников Жилья

8.1. Членство в Товариществе собственников Жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество собственников Жилья.

8.2. Если в многоквартирном доме создано Товарищество собственников Жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

8.3. Членство в Товариществе собственников Жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

8.4. Реестр членов Товарищества собственников Жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

8.5. Член Товарищества собственников Жилья обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п.8.4. настоящего Устава, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

8.6. Член Товарищества имеет право:

- самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями;
- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;

- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- ознакомиться с документами, в соответствии с перечнем, указанным в статье 143.1. Жилищного Кодекса Российской Федерации;
- сдавать принадлежащие ему помещения внаем или в аренду в установленном порядке;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

8.7. Права члена Товарищества у собственников помещений возникают с момента вступления в члены Товарищества.

9. Обязанности и ответственность членов Товарищества

9.1. Член Товарищества обязан:

9.1.1. Содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его ремонт за свой счет;

9.1.2. Использовать жилое и (или) нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;

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

9.1.4. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилого дома и придомовой территории;

9.1.5. Выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества;

9.2. Осуществлять плату за жилое помещение и коммунальные услуги до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

9.2.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

Плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

Взнос на капитальный ремонт;

Плату за коммунальные услуги.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

9.3. Предпринимать самостоятельно необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома;

9.4. Обеспечивать доступ третьим лицам к частям жилого и (или) нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности, или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;

9.5. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу собственников помещений, 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 договорами;

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

9.7. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к ответственности в порядке, установленном действующим законодательством.

10. Общее собрание членов Товарищества

10.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается не позднее 120 (Ста двадцати) дней, после окончания финансового года.

Внеочередное Общее собрание может быть создано только по инициативе Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества.

10.2. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

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

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

3) избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

4) установление размера обязательных платежей и взносов 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, в том числе банковских кредитов;

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;

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

8.2) утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

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

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

10) принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным Кодексом, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

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

12) Общее собрание членов Товарищества собственников Жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

10.3. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества размещается органом (лицом), по инициативе которого созывается Общее собрание (п.10.1 настоящего Устава) в общедоступных местах многоквартирного дома (на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома, на дверях подъездов многоквартирного дома, на дверях нежилых помещений многоквартирного дома). Уведомление размещается не позднее чем за десять дней до даты проведения Общего собрания.

Товарищество не несет ответственность за не уведомление члена Товарищества, отсутствующего по месту жительства в период организации и проведения общего собрания членов Товарищества.

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

10.5. Правомочия Общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного Кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

10.6. Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания в соответствии с подпунктами 2, 6, 7 пункта 10.2 настоящего 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 или их представителей.

10.7. Общее собрание членов Товарищества собственников Жилья ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

10.8. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

10.9. По результатам общего собрания членов Товарищества оформляется протокол, который хранится в по месту нахождения «Товарищества»

Срок хранения протоколов общих собраний не ограничен. Иная документация общего собрания хранится один год с момента окончания проведения собрания, в том числе уведомление о проведении общего собрания, реестр вручения уведомлений о проведении общего собрания членов Товарищества, доверенности, решения членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование (бюллетени для голосования).

10.10. Количество голосов, которым обладает член Товарищества на Общем собрании членов Товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

10.11. В случае если жилое и (или) нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе на основании доверенности.

11. Правление Товарищества, председатель Правления Товарищества

11.1. Руководство деятельностью Товарищества собственников жилья осуществляется правлением Товарищества. Правление Товарищества собственников Жилья 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.

11.2. Правление Товарищества собственников Жилья избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества сроком два года.

11.3. Правление Товарищества собственников Жилья избирает из своего состава председателя Товарищества.

11.4. 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.

11.5. Правление Товарищества собственников Жилья является исполнительным органом Товарищества, подотчетно общему собранию членов Товарищества.

11.6. Заседание правления Товарищества собственников Жилья созывается Председателем не реже одного раза в 6 месяцев. Внеочередное заседание правления Товарищества может быть созвано по инициативе любого члена правления при условии согласия с датой и повесткой заседания более пятидесяти процентов общего числа членов правления Товарищества.

11.7. Правление Товарищества собственников Жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов 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 Уставом Товарищества. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.

11.8. В обязанности Правления Товарищества собственников Жилья входят:

- 1) соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества собственников Жилья обязанностей.

11.9. Председатель Правления Товарищества собственников Жилья избирается на срок два года. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

11.10. Председатель Правления Товарищества собственников Жилья действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным Кодексом, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

11.11. По истечении срока полномочий председатель правления и члены правления продолжают исполнять свои обязанности без ограничения какого-либо срока до выбора нового состава правления и председателя правления Товарищества.

12. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

12.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников Жилья избирается общим собранием членов Товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества собственников Жилья не могут входить члены Правления Товарищества.

12.2. Ревизионная комиссия Товарищества собственников Жилья из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

12.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников Жилья:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- 2) представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 3) 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;
- 4) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

13. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества

13.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества осуществляется по решению Общего собрания членов Товарищества. Решение о внесении изменений и дополнений в Устав принимается большинством голосов членов Товарищества.

13.2. Изменения в Устав считаются вступившими в силу с момента государственной регистрации изменений и внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр юридических лиц.

14. Реорганизация и ликвидация Товарищества

14.1. Реорганизация Товарищества собственников Жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

14.2. Товарищество собственников Жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

14.3. Реорганизация Товарищества собственников Жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме разделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

14.4. Реорганизация Товарищества собственников Жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме выделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 Жилищного Кодекса Российской Федерации. Решение о выделении Товарищества может быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором будет создано Товарищество собственников Жилья в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

14.5. Ликвидация Товарищества собственников Жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

14.6. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном 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.

Председатель Собрания _____ Селютина Светлана Николаевна

Секретарь Собрания _____ Бельская Анастасия Андреевна