**Принят общим собранием**

**членов товарищества собственников**

**жилья «Лядова, 60»**

« 08 » декабря 2013г

Подтвержден общим собранием

собственников жилья

ТСЖ «Лядова, 60»

«06» мая 2016г

**УСТАВ**

**товарищества собственников жилья**

**«Лядова, 60»**

**Юридический адрес:**

**440064, г. Пенза, ул. Лядова, д. 60**

**г. Пенза, 2013 г.**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Лядова, 60», именуемое в дальнейшем «Товарищество», является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным Кодексом РФ помещениями в данном многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2. Решением Общего собрания членов ТСЖ «Лядова, 60» от 08 декабря 2013г. принят Устав Товарищества собственников жилья «Лядова, 60», подтвержден решением собрания от 06 мая 2016г.

1.3. Товарищество имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банке, может от своего имени заключить договоры, приобретать имущественные и личные неимущественные права и нести обязательства, быть истцом, ответчиком в судах.

1.4. Товарищество имеет печать со своим наименованием, бланки, угловой и другие штампы.

1.5. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации.

1.6. Полное наименование на русском языке - Товарищество собственников жилья «Лядова, 60». Сокращенное наименование на русском языке - ТСЖ «Лядова, 60».

1.7. Местонахождение Товарищества – 440064, г.Пенза, ул. Лядова, д.60.

1.8. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов и члены Товарищества не отвечают по его обязательствам.

2. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Основными целями деятельности Товарищества являются:

2.1.1. совместное управление общим имуществом в доме;

2.1.2. обеспечение эксплуатации, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в доме;

2.1.3. осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества;

2.1.4. предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимися в соответствии с Жилищным кодексом РФ помещениями в данном доме;

2.1.5 осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления домом.

2.2. Основными видами деятельности Товарищества являются:

2.2.1. обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в доме;

2.2.2. организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса жилого дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций;

2.2.3. содержание и благоустройство придомовой территории;

2.2.4. текущий и капитальный ремонт помещений общего пользования дома, инженерных сооружений общего пользования;

2.2.5. строительство и реконструкция зданий и сооружений;

2.2.6. осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных соответствующими нормами действующего законодательства и настоящим уставом;

2.2.7. представления общих интересов членов Товарищества, а также собственников помещений в доме в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами, а также третьими лицами;

2.2.8. передача в аренду или пользование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории;

2.2.9. оказание собственникам и владельцам помещений услуг по перепланировке помещений;

2.2.10. ведение реестра собственников и владельцев помещений;

Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.

3. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией собственников помещений в многоквартирном доме № 60 по ул. Лядова, г. Пензы.

3.2. Товарищество создается без ограничения срока деятельности. Число членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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

4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

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

4.1.1. помещения в 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 доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

4.1.3. крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4.1.4. земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

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

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

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

4.5. В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса дома собственники помещений в доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным настоящей частью имуществом в соответствии с гражданским законодательством.

4.6. Общие денежные средства, находящиеся на специальном счете.

4.6.1. Собственникам помещений в доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в доме и открытом в кредитной организации (далее - специальный счет), и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, процентов, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете.

4.6.2. Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником такого помещения.

4.6.3. Право собственника помещения в доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение.

4.6.4. При переходе права собственности на помещение в доме доля нового собственника такого помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника такого помещения.

4.6.5. Собственник помещения в доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете.

4.6.6. При приобретении в собственность помещения в доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете.

4.6.7. Условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на помещение в доме не сопровождается переходом доли в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, являются ничтожными.

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

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

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

4.7.3. При переходе права собственности на помещение в 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.

4.8. Собственник помещения в доме не вправе:

4.8.1. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в доме;

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

4.9. Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в доме при приобретении помещения в таком доме.

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

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

4.10. Содержание общего имущества в доме.

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

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

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

4.10.4. В соответствии с принципами, установленными Правительством Российской Федерации, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации устанавливаются перечни мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в доме, подлежащих проведению единовременно и (или) регулярно.

5. ОБРАЗОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ И ФОНДОВ

ТОВАРИЩЕСТВА В ФИНАНСИРОВАНИИ РАСХОДОВ ПО

СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Средства и имущество Товарищества.

5.1.1. В собственности Товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами дома.

5.1.2. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;

- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;

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

- прочих поступлений;

- денежных средств, находящихся на специальном счете.

5.2. По решению общего собрания Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым общим собранием Товарищества.

5.3. По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе товарищества задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

5.4. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления Товарищества, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

5.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в доме в соответствии с требованиями законодательства.

5.6. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

5.6.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества.

5.6.2. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) (за исключением взносов на капитальный ремонт), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, 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. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается

5.7. Начисления и сборы с членов Товарищества на любые дополнительные расходы могут производиться при условии утверждения их общим собранием.

5.8. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета Товарищества определяет обязанности всех членов Товарищества в отношении регулярных платежей взносов и специальных сборов, устанавливая сроки их взимания.

6. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА.

6.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

6.1.1. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в доме;

- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в доме;

- сдача в аренду, внаем части общего имущества в доме.

6.2. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и уставом Товарищества.

7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

7.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в доме на основании заявления о вступлении в Товарищество собственников жилья.

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

7.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в доме.

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

7.5. Член Товарищества обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 7.4 настоящей статьи, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

8. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Товарищество вправе от имени и за счет членов товарищества на правах посредника:

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

8.1.2. определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

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

8.1.4. выполнять работы для собственников помещений в доме и предоставлять им услуги;

8.1.5. пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

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

8.1.7. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

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

8.2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в доме;

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

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

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

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

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

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

9. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава Товарищества;

9.1.2. осуществлять управление домом в порядке, установленном [разделом VIII](#Par1855) Жилищного кодекса РФ;

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

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

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

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

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

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

9.1.9. вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в Госжилстройтехинспекцию Пензенской области

9.1.10. представлять в Госжилстройтехинспекцию Пензенской области в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав Товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

9.2. Товарищество обязано обеспечить свободный доступ 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, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации.

10. ПРАВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В ДОМЕ

10.1. Члены товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

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

10.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

- устав Товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;

- реестр членов Товарищества;

- бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

- заключения ревизионной комиссии Товарищества;

- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

- протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

- 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 доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в доме в форме заочного голосования;

- техническая документация на дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

- иные предусмотренные Жилищным кодексом РФ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы товарищества.

11. ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В ДОМЕ

11.1. Собственник помещения в доме обязан:

11.1.1. выполнять требования устава товарищества, решений общих собраний и правления Товарищества;

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

11.1.3. принимать участие в расходах Товарищества 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, установленным общим собранием членов Товарищества;

11.1.4. содержать находящееся в его собственности жилое и (или) нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;

11.1.5. использовать общее имущество дома только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным имуществом;

11.1.6. предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу дома;

11.1.7. обеспечивать доступ третьим лицам в жилое и (или) нежилое помещение в случаях необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общего имущества или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;

11.1.8. устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников помещений либо общему имуществу дома им лично или лицом, проживающим с ним совместно;

11.1.9. использовать жилое и (или) нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом или решением общего собрания;

11.1.10. нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами.

12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;

- правление Товарищества.

12.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляет правление Товарищества.

12.3. Органом контроля за деятельностью Товарищества является ревизионная комиссия.

13. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

13.1.1. внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции;

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

13.1.3. избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

13.1.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

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

13.1.5. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

13.1.6. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

13.1.7. утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в доме, отчета о выполнении такого плана;

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

13.1.9. утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

13.1.10. утверждение заключения ревизионной комиссии Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

13.1.11. рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

13.1.12. 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 доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ , уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

13.1.13. определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;

13.1.14. другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

13.1.15 К компетенции общего собрания членов товарищества может быть отнесено решение иных вопросов.

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

13.2. Организация и проведения общего собрания членов товарищества:

13.2.1. Члены Товарищества обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов Товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием.

13.2.2. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания членов Товарищества являются внеочередными. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, инициативе членов Товарищества, выбранных или представленных 10 и более процентами голосов от общего числа членов Товарищества, а также по требованию выбранных членов Ревизионной комиссии, органа местного самоуправления

13.2.3. Общее собрание членов Товарищества правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения общего собрания членов Товарищества должно быть проведено повторное общее собрание либо заочное голосование.

13.2.4. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо размещено на информационных стендах в подъездах дома. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

13.2.5. 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.

13.2.6. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам:

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

- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества

принимаются не менее чем 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.

13.2.7. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

13.2.8. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

13.3. Правом голосования на общем собрании членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены Товарищества. Голосование осуществляется членом Товарищества как лично, так и через своего представителя.

13.4. Представитель члена Товарищества на общем собрании 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.

13.5. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

14. ПРАВЛЕНИЕ ТОРАРИЩЕСТВА

14.1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов Товарищества.

14.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием на два года.

14.3. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя Товарищества.

14.4. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

14.5. Заседание правления Товарищества созывается председателем по мере необходимости решения вопросов деятельности Товарищества.

14.6. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа его членов. Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании.

15. ОБЯЗАННОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1 В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

15.1.1. соблюдение Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;

15.1.2. контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

15.1.3. составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;

15.1.4. управление домом или заключение договоров на управление им;

15.1.5. наем работников для обслуживания дома и увольнение их;

15.1.6. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в доме;

15.1.7. ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

15.1.8. созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

15.1.9. выполнение иных вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

16. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

16.1. Председатель правления Товарищества избирается на 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.

16.2. Председатель правления Товарищества 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 доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

17. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

17.1. Ревизионная комиссия Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества.

17.2. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

17.3. Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья:

17.3.1. проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества и представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской отчетности Товарищества;

17.3.2. 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;

17.3.3. отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

18. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

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

18.2. Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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



.