

1. Общие положения.

- 1.1. Товарищество собственников жилья «Дом», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано в соответствии со ст. 136 ЖК РФ при объединении многоквартирных домов № 114/4, 114/6, 114/12, 114/13 по ул. Ломоносова в г. Воронеже на основании решений общих собраний собственников помещений данных многоквартирных домов и действует в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.
- 1.2. Полное наименование Товарищества: **Товарищество собственников жилья «Дом».**
- 1.3. Сокращенное наименование Товарищества: **ТСЖ «Дом».**
- 1.4. Место нахождения Товарищества: **394087, Россия, г. Воронеж, ул. Ломоносова д. № 114/12.**
- 1.5. Товарищество является некоммерческой организацией, формой объединения собственников помещений многоквартирных домов № 114/4, 114/6, 114/12, 114/13 по ул. Ломоносова для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.
Общим имуществом дома (домов) является:

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), а также крыши, ограждающие, несущие и не несущие конструкции данного дома. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.
- 1.6. Товарищество является юридическим лицом и считается созданным с момента его государственной регистрации. Имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки, эмблему и другие реквизиты юридического лица.
- 1.7. Товарищество обладает обособленным имуществом и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права, исполнять обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.
- 1.8. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления, а также перед иными лицами.
- 1.9. Товарищество несет ответственность по своим обязательствам только в пределах принадлежащего ему имущества.
- 1.10. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.
- 1.11. Товарищество как некоммерческая организация не имеет в качестве основной цели извлечение прибыли, его деятельность направлена на эффективное управление

многоквартирными домами, содержание и использование общего имущества многоквартирных домов, в том числе:

- согласование собственниками помещений порядка реализации своих прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
- распределение между собственниками помещений обязанностей по возмещению издержек по содержанию и ремонту общего имущества;
- обеспечение надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества;
- осуществление деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в едином комплексе недвижимого имущества.

1.12. Для достижения своих целей Товарищество вправе осуществлять следующие виды деятельности:

- управление содержанием и ремонтом общего имущества в каждом многоквартирном доме;
- строительство новых объектов общего имущества в многоквартирных домах;
- сдача в аренду, в наем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав единого комплекса недвижимого имущества, с соблюдением требований действующего законодательства;
- планирование деятельности по управлению многоквартирными домами;
- проведение технических осмотров многоквартирных домов с целью оценки содержания многоквартирных домов и необходимости проведения работ по ремонту и обслуживанию общего имущества многоквартирных домов;
- составление перечней необходимых работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов;
- содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов;
- обеспечение санитарного содержания домов и придомовой территории;
- организация и осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания;
- организация подготовки и подготовка многоквартирных домов к сезонной эксплуатации;
- организация проведения капитального ремонта и осуществление контроля его проведения;
- разработка и осуществление мероприятий по эффективному использованию нежилых помещений и земельного участка для привлечения дополнительных финансовых средств в целях улучшения состояния общего имущества многоквартирных домов либо соразмерного уменьшения размера платежей членов Товарищества за жилищно-коммунальные услуги;
- организация предоставления жилищно-коммунальных услуг собственникам, нанимателям и арендаторам помещений в многоквартирных домах в соответствии с действующими техническими условиями, регламентами и стандартами;
- начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги;

- организация и осуществление сбора средств на содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом;
- осуществление контроля над использованием жилых и нежилых помещений в соответствии с требованиями действующего Законодательства;
- организация регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в многоквартирных домах Товарищества, получение и выдача в связи с этим необходимых документов и справок;
- выдача собственникам и нанимателям помещений в многоквартирных домах расчетных документов и справок о размере занимаемых помещений, о платежах за жилищно-коммунальные услуги и других документов;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- осуществление взыскания задолженности за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством;
- осуществление иных действий, направленных на более эффективное обслуживание, использование и развитие общего имущества многоквартирных домов в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом;
- иная деятельность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом.

1.13. Доходы, полученные от хозяйственной деятельности Товарищества, используются по решению общего собрания членов Товарищества для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, ради которых создано Товарищество. Доходы, полученные Товариществом от хозяйственной деятельности, не могут распределяться между членами Товарищества.

2. Членство в Товариществе.

- 2.1. Членство в Товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество собственников жилья с момента подачи указанного заявления. 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.
- 2.2. 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.
- 2.3. В случае если жилое или (и) нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.
- 2.4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители.
- 2.5. При реорганизации юридического лица – члена Товарищества либо смерти гражданина – члена Товарищества их правопреемники (наследники) могут стать членами Товарищества после возникновения права собственности на жилое или (и) нежилое помещение в многоквартирном доме с момента подачи соответствующего заявления.

- 2.6. 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 законодательством.
- 2.7. Члены Товарищества осуществляют совместное управление, владение и пользование комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах №№ 114/4, 114/6, 114/12, 114/13 по ул. Ломоносова в г. Воронеж.

3. Права и обязанности членов Товарищества.

3.1. Член Товарищества имеет право:

- 3.1.1.самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым или (и) нежилым помещением;
- 3.1.2.производить усовершенствования и изменения внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого или (и) нежилого помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования инженерных коммуникаций и не относятся к работам по перепланировке помещения;
- 3.1.3.участвовать в управлении Товариществом как лично, так и через своего представителя; избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;
- 3.1.4.получать информацию о деятельности Товарищества, органов его управления и контроля, о принятых ими решениях, состоянии его имущества и произведенных расходах в соответствии с действующим законодательством;
- 3.1.5.обращаться в правление (к председателю правления) с запросами, заявлениями и жалобами, связанными с деятельностью Товарищества. Порядок рассмотрения обращений устанавливает правление в соответствии с действующим законодательством РФ;
- 3.1.6.требовать от других собственников квартир, членов их семей и других постоянных или временных жильцов дома, чтобы владение и пользование многоквартирным домом соответствовали интересам всех собственников помещений многоквартирного дома;
- 3.1.7.производить оплату за содержание и ремонт жилого помещения, оплату коммунальных услуг, обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 3.1.8.член Товарищества обладает другими правами, предусмотренными действующим законодательством РФ и настоящим Уставом.

3.2. Член Товарищества обязан:

- 3.2.1.выполнять требования настоящего Устава, решения органов управления и контроля Товарищества;
- 3.2.2.соблюдать правила регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства;
- 3.2.3.соблюдать государственные, технические, противопожарные, санитарные и иные правила содержания жилых домов и придомовой территории;
- 3.2.4.принимать участие в расходах и своевременно уплачивать взносы, необходимые для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, управлением, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом общего имущества дома. Своевременно производить оплату коммунальных услуг, оплату за содержание и ремонт

- жилого помещения. Вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества;
- 3.2.5.содержать находящееся в его собственности жилое или (и) нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет;
- 3.2.6.использовать жилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных настоящим Уставом или решением общего собрания членов Товарищества;
- 3.2.7.обеспечивать доступ к частям жилого или (и) нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих частей в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности, или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу. Ущерб, который может понести в этом случае член Товарищества, должен быть ему возмещен за счет средств Товарищества;
- 3.2.8.своевременно сообщать должностным лицам ТСЖ о неисправностях, нарушениях и авариях на объектах домовладения, придомовой территории и объектах инфраструктуры в целях предотвращения причинения ущерба объектам общей собственности членов Товарищества;
- 3.2.9.использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других домовладельцев по пользованию данными объектами; соблюдать установленный правлением порядок пользования единым комплексом недвижимого имущества;
- 3.2.10. в случае продажи принадлежащего ему на праве собственности жилого или (и) нежилого помещения предоставить покупателю все необходимые документы, предусмотренные гражданским законодательством, ознакомить его с уставом Товарищества и о его обязательствах перед Товариществом. Член Товарищества обязан письменно уведомить правление Товарищества о продаже своего помещения с указанием имени, адреса и реквизитов нового владельца;
- 3.2.11. выполнять иные установленные законом и настоящим Уставом обязанности членов Товарищества, положения правил внутреннего распорядка Товарищества собственников жилья.

4. Права и обязанности Товарищества.

4.1. Товарищество собственников жилья вправе:

- 4.1.1.заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирными домами, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;
- 4.1.2.определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом Товарищества цели по каждому многоквартирному дому, входящему в состав Товарищества;
- 4.1.3.устанавливать на основе принятой годовой сметы доходов и расходов Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном

доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество по каждому многоквартирному дому, входящему в состав Товарищества;

- 4.1.4.выполнять работы для собственников помещений многоквартирных домов и предоставлять им услуги;
- 4.1.5.пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 4.1.6.передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
- 4.1.7.продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу;
- 4.1.8.в случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме, входящем в состав Товарищества, своих обязанностей по участию в общих расходах, товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов;
- 4.1.9.товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме, входящем в состав Товарищества, обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

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

- 4.2.1.предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 4.2.2.в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 4.2.3.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;
- 4.2.4.осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- 4.2.5.заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;

4.3. Товарищество собственников жилья обязано:

- 4.3.1.обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава Товарищества;
- 4.3.2.заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;
- 4.3.3.выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

- 4.3.4.обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 4.3.5.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;
- 4.3.6.обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 4.3.7.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;
- 4.3.8.представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

5. Управление Товариществом. Органы управления.

5.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества – высший орган управления Товарищества;
- правление Товарищества – орган, руководящий деятельностью Товарищества.

5.2. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия.

6. Общее собрание членов Товарищества.

6.1. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается не ранее чем через 90 дней и не позднее чем через 180 дней после окончания финансового года. Решение о созыве собрания членов Товарищества принимается на заседании правления Товарищества.

6.2. Уведомление о проведении общего собрания размещается на досках объявлений каждого подъезда многоквартирных домов, или направляется в письменной форме и помещается в почтовый ящик члена Товарищества, или вручается каждому члену Товарищества под расписку, либо направляется путем почтового отправления по адресу члена Товарищества. При принятии решения о созыве собрания правлением Товарищества определяется один из вышеперечисленных способов уведомления о проведении общего собрания. Уведомление размещается, направляется или вручается не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указываются:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание;
- форма проведения собрания (собрание в виде совместного присутствия или заочное голосование);
- дата, место и время проведения собрания;
- повестка дня собрания.

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

6.3. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает одним голосом. Общее количество голосов членов товарищество считается равным общему количеству членов Товарищества. Допускается участие в голосовании представителя члена Товарищества при условии

надлежащего оформления его полномочий в соответствии с действующим законодательством, при этом одно лицо может представлять интересы членов Товарищества, обладающих в сумме не более чем 10% голосов от общего количества голосов в Товариществе.

- 6.4. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют более половины членов Товарищества или их представителей, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества.
- 6.5. Решения общего собрания членов Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.
- 6.6. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 6.13.2, 6.13.6, 6.13.7, 6.13.12 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.
- 6.7. В случае отсутствия на собрании кворума, инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 2-х и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.
- 6.8. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления.
- 6.9. Решение, принятое на общем собрании, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.
- 6.10. Решения, принятые на общем собрании членов Товарищества или их представителей, оформляются протоколом. Для ведения протокола избирается секретарь общего собрания. Протокол общего собрания членов Товарищества подписывается председателем правления и секретарем общего собрания и подлежит хранению в течение всего периода деятельности Товарищества.
- 6.11. По письменному заявлению любого члена Товарищества или группы членов Товарищества правление Товарищества обязано предоставить заявителю (заявителям) для ознакомления протоколы общих собраний и, в случае необходимости, выдать заверенные подписью председателя правления и печатью Товарищества копии требуемых протоколов или соответствующих выписок из них.
- 6.12. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

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

В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на заочное голосование, должны быть указаны:

- сведения о лице, участвующем в голосовании;

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

6.13. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся следующие вопросы:

- 6.13.1. внесение изменений в устав Товарищества;
- 6.13.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 6.13.3. избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 6.13.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 6.13.5. образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования, фонда на капитальный ремонт многоквартирного дома;
- 6.13.6. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 6.13.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 6.13.8. утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о его выполнении;
- 6.13.9. рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 6.13.10. принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего трудового распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирных домов, положения об оплате их труда;
- 6.13.11. определение размера вознаграждения членов правления Товарищества;
- 6.13.12. принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
- 6.13.13. другие вопросы, предусмотренные действующим законодательством или не противоречащие ему.

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

7. Правление Товарищества.

- 7.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.
- 7.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества.
- 7.3. Срок полномочий членов правления составляет 2 года.
- 7.4. Количество членов правления определяется общим собранием членов Товарищества пропорционально количеству членов Товарищества в каждом доме, входящем в состав Товарищества, но не может быть менее 5 членов. При этом каждый многоквартирный дом, входящий в состав Товарищества должен быть представлен в правлении с соблюдением принципа пропорциональности, но не менее, чем одним членом правления.

- 7.5. Кандидатуры лиц для избрания членом правления могут предлагаться любым членом Товарищества в письменной форме не позднее, чем за 7 дней до дня проведения общего собрания по вопросу избрания членов правления Товарищества.

Правление на первом своем заседании избирает из своего состава председателя.

Вакансии в правлении могут быть заполнены по решению специального заседания правления, созванного для этой цели в любое время после возникновения такой вакансии. Избранный или назначенный (кооптированный) таким образом член правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена правления, на смену которому он пришел. При кооптации соблюдается принцип пропорционального представительства всех многоквартирных домов, входящих в состав Товарищества.

- 7.6. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

- 5.21.1. соблюдение Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;
- 5.21.2. контроль своевременности внесения членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 5.21.3. составление смет доходов и расходов на соответствующий год, отчетов о финансовой деятельности Товарищества, представление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- 5.21.4. управление многоквартирными домами, входящими в состав Товарищества или заключение договоров на управление ими;
- 5.21.5. наем работников для обслуживания многоквартирных домов и увольнение их;
- 5.21.6. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирных домах;
- 5.21.7. ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 5.21.8. созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- 5.21.9. выполнение иных вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

- 7.7. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом. Правление вправе предоставить председателю правления полномочия на право заключения договоров на управление многоквартирным домом, найма работников и заключения с ними трудовых контрактов, заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, заключения договоров с поставщиками коммунальных и иных услуг.

- 7.8. Правление имеет право самостоятельно решать вопросы, касающиеся безопасности проживания в доме и сохранности общего имущества.

- 7.9. Заседание правления созывается его председателем.

Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

Очередные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления, при этом заседания созываются не реже одного раза в два месяца. Если заседания проходят не по графику, то уведомления о них должны направляться каждому члену правления по почте или вручаться лично, или посредством телефонограммы не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания правления.

Специальные заседания правления могут созываться председателем с уведомлением за три дня до их проведения.

- 7.10. Заседание правления Товарищества собственников жилья признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления Товарищества. Решение правления Товарищества собственников жилья оформляется протоколом. Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять большинства членов правления, то большинством голосов присутствующие могут перенести данное заседание.

8. Председатель правления Товарищества.

- 8.1. Председатель правления избирается на срок 2 (два) года на заседании правления Товарищества. Председатель обеспечивает выполнение решений общего собрания и правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.
- 8.2. К компетенции председателя правления относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания или правления Товарищества.
- 8.3. Председатель правления Товарищества для обеспечения решений общего собрания и правления Товарищества издает приказы и распоряжения, обязательные для исполнения всеми должностными лицами и работниками Товарищества.
- 8.4. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим уставом 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 входит обслуживание многоквартирных домов, положение об оплате их труда.
- 8.5. Председатель правления Товарищества при осуществлении своих прав и обязанностей должен действовать в интересах членов Товарищества, осуществлять свои права и исполнять обязанности в отношении Товарищества добросовестно и разумно.
- 8.6. Председатель правления несет ответственность перед Товариществом за убытки, причиненные Товариществу его прямыми виновными действиями (бездействиями), если иные основания и размер ответственности не установлены федеральными законами.

9. Ревизионная комиссия Товарищества.

- 9.1. Для осуществления контроля финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, в том числе деятельности правления Товарищества, общее собрание избирает ревизионную комиссию из числа членов Товарищества.
- 9.2. Ревизионная комиссия – контрольный орган Товарищества – избирается общим собранием сроком на 2 года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества, бухгалтер Товарищества, а также их родственники.
- 9.3. Количество членов ревизионной комиссии Товарищества определяется общим собранием членов Товарищества пропорционально количеству членов Товарищества в каждом доме, входящем в состав Товарищества, но не может быть менее 5 членов. При этом каждый многоквартирный дом, входящий в состав Товарищества должен быть представлен в составе

ревизионной комиссии Товарищества с соблюдением принципа пропорциональности, но не менее чем одним членом ревизионной комиссии.

9.4. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

9.5. Ревизионная комиссия:

- проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

9.6. Собрание членов ревизионной комиссии созывается по необходимости, но не реже одного раза в год.

10. Средства и имущество Товарищества. Общие расходы членов Товарищества.

10.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома (домов).

10.2. Средства Товарищества состоят из:

- взносов, установленных решением общего собрания членов Товарищества;
- обязательных платежей за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги, осуществляемых членами Товарищества;
- доходов от разрешенной хозяйственной деятельности Товарищества, направленной на осуществление целей, задач и обязанностей Товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирных домах, на проведение текущего и капитального ремонта, на предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

10.3. Средства Товарищества направляются на покрытие общих расходов на управление и содержание комплекса недвижимого имущества, которые включают в себя:

- общие расходы Товарищества на управление, на ведение бухгалтерской отчетности и на юридическое обслуживание;
- расходы на эксплуатацию, ремонт и содержание общего имущества, за исключением того имущества, эксплуатация, ремонт и содержание которых должны осуществляться собственниками помещений;
- расходы, которые общее собрание считает необходимыми и которые специально включены в бюджет Товарищества в раздел резерва оборотных средств, раздел возмещения основных средств, и расходы, необходимые для покрытия дефицита бюджета за прошлые годы и т.д.;
- другие виды расходов, необходимых для достижения целей деятельности Товарищества.

Платежи по общим расходам должны осуществляться членами Товарищества в сроки и таким образом, как это установлено общим собранием.

10.4. На основании решения общего собрания членов Товарищества, в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходующиеся на предусмотренные уставом цели.

Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

10.5. Товарищество в целях улучшения состояния многоквартирного дома и его текущего функционирования может в порядке, установленном общим собранием членов Товарищества, образовывать следующие фонды:

- фонд текущих расходов, используемый исключительно на цели текущего содержания многоквартирного дома, включая текущий и внеплановый ремонты, приобретение оборудования, мебели, оргтехники, а также на оплату труда наемного персонала;
- фонд капитального ремонта, используемый исключительно для целей капитального ремонта, модернизации и реконструкции;
- резервный фонд, используемый для поддержки платежеспособности Товарищества.

10.6. Правление Товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке.

11. Реорганизация и ликвидация Товарищества.

11.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим гражданским законодательством.

11.2. Товарищество ликвидируется в установленных действующим законодательством случаях, в том числе и по решению общего собрания членов Товарищества.

11.3. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством.