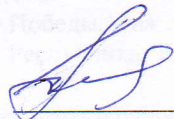
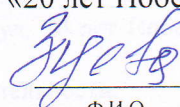


Утвержден общим собранием
собственников
помещений в многоквартирном доме
Протокол №1 от «21» 07 2016г.
Председатель Правления
Товарищества
собственников недвижимости
«20 лет Победы,11а»



подпись



Ф.И.О.

УСТАВ

Товарищества собственников недвижимости «20 лет Победы,11а»

г. Сарapul – 2016 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Товарищество собственников недвижимости «20 лет Победы, 11а», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создается в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, действующими положениями гражданского законодательства Российской Федерации, других законодательных и нормативных актов.

1.2. Полное официальное наименование Товарищества:

Товарищество собственников недвижимости «20 лет Победы, 11а»

1.3. Сокращенное наименование Товарищества: ТСН «20 лет Победы, 11а»

1.4. Место нахождения товарищества: 427968, Удмуртская Республика, г.Сарапул, ул. 20 лет Победы, д.11а, кв.34.

1.5. Товарищество собственников недвижимости создается без ограничения срока деятельности.

1.6. Товарищество собственников недвижимости является юридическим лицом с момента его государственной регистрации.

1.7. Товарищество собственников недвижимости имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

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

1.9. Товарищество собственников недвижимости является посредником (агентом) между собственниками многоквартирного дома и третьими лицами (коммунальными и иными организациями), не имеет собственных экономических интересов, не является поставщиком коммунальных услуг и всегда выступает в интересах своих членов, а члены товарищества собственников недвижимости доверяют председателю товарищества собственников недвижимости:

- осуществление контроля за движением денежных средств ТСН;
- ведение учета и отчетности;
- заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, необходимых для предоставления коммунальных услуг потребителям;
- получение кредитов, необходимых для деятельности товарищества собственников недвижимости;
- распоряжение общедомовым имуществом в интересах членов товарищества и собственников недвижимости, в том числе сдача указанного имущества в аренду;
- обеспечение надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечение выполнения 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;
- обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принятие мер, необходимых 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;
- представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- ведение реестра членов товарищества и ежегодное в течение первого квартала текущего года направление копии этого реестра в органы жилищного надзора;
- в полном объеме распоряжаться денежными средствами ТСН, находящимися на банковском счете, в соответствии с утвержденным на общем собрании финансовым планом;
- лично вести бухгалтерскую отчетность;
- нанимать и увольнять рабочих для эксплуатации жилищного фонда;
- производить расчеты с юридическими и физическими лицами в соответствии с условиями заключенных договоров;
- устанавливать размер разовых платежей на покрытие издержек, образовавшихся сверх финансового плана.

2. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

2.1. Товарищество собственников недвижимости «20 лет Победы, За» (далее – «Товарищество»), признается некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, созданное в целях:

- 1) реализации собственниками жилых и нежилых помещений (далее по тексту Собственники) прав по владению, пользованию и в установленном законодательством порядке распоряжению общим имуществом;
- 2) сохранения и приращения недвижимости общего имущества, находящегося в общей долевой собственности;
- 3) распределения между собственниками обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
- 4) обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- 5) обеспечения соблюдения собственниками и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
- 6) заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- 7) проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- 8) получения и использования на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными настоящим Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Товариществу и под гарантии государственных и муниципальных органов;
- 9) осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных главой 13 Жилищного кодекса Российской Федерации и разделом 6 настоящего Устава;
- 10) представления общих интересов собственников в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- 11) защиты прав и интересов Товарищества.

2.2. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество собственников недвижимости вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

2.3. Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

2.4. На основании решения общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Товарищества.

3. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА

В соответствии со ст. 135 ЖК РФ

1. Товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 ЖК РФ, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.
(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 № 123-ФЗ, от 31.01.2016 № 7-ФЗ)

2. Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Устав товарищества собственников жилья должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова "товарищество собственников жилья", месте нахождения, предмете и целях его деятельности, порядке возникновения и прекращения членства в товариществе собственников жилья, составе и компетенции органов управления товарищества и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, составе и компетенции ревизионной комиссии (компетенции ревизора) товарищества, а также иные сведения, предусмотренные настоящим Кодексом.

(в ред. Федерального закона от 31.01.2016 N 7-ФЗ)

2.1. В уставе товарищества собственников жилья может быть предусмотрено использование системы или иной информационной системы при решении вопросов, связанных с управлением в товариществе собственников жилья, с учетом функций указанных систем.

(часть 2.1 введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

3. Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

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

6. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ И/ИЛИ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО, НАХОДЯЩЕЕСЯ В ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

4.1. Объектами собственности в многоквартирном доме являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2. Собственники осуществляют право владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениям в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

4.3. Доли собственников в праве на общее имущество многоквартирного дома, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности на помещения.

4.4. Отдельные объекты общего имущества на основании решения Товарищества, принятого в соответствии с уставом Товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников.

4.5. Доля собственника в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого собственника его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, других общих расходах, а также, долю (количество) голосов на общих собраниях собственников.

4.6. Доля участия каждого собственника в общей долевой собственности многоквартирного дома пропорциональна доле принадлежащих ему помещений, размер которых определяется в квадратных метрах общей площади.

4.7. Доля участия собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади.

4.8. Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности домовладельцев, если на Общем собрании собственниками не принято решение о приобретении этого имущества в собственность Товарищества как юридического лица с учетом данного имущества Товариществом как его собственности.

4.9. Любой собственник (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

Данные о наличии или об отсутствии задолженности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения;

сведения о залоге помещений;

сведения о страховании общего долевого имущества многоквартирного дома;

сведения о любых известных капитальных затратах, которые собственники собираются произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

Кроме того, в дополнение к этим сведениям сообщается, где можно ознакомиться с текстом устава Товарищества.

4.10. Бремя расходов собственников по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, определяется в соответствии с пунктами 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, настоящего Устава.

4.11. Не использование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.12. В соответствии со ст.36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

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);

- 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;
- 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; В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
- 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.

Не относятся к общему имуществу обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), расположенные в квартире собственника, так как они обслуживают только одну квартиру и являются собственностью собственника жилого помещения.

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

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

4.15. 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.

4.16. 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 вступления в действие ЖК РФ. Новое обременение земельного участка (сервитут) правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Сервитут подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

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

5. ОБРАЗОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ И ФОНДОВ ТОВАРИЩЕСТВА, УЧАСТИЕ СОБСТВЕННИКОВ В ФИНАНСИРОВАНИИ РАСХОДОВ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

5.1 Средства Товарищества состоят из:

- вступительных взносов и иных взносов, определенных отдельным решением Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей и задач Товарищества;
- платежей нанимателей, арендаторов и обязательных платежей собственников жилых и/или нежилых помещений для покрытия расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- передаваемых Товариществу установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту Общего имущества дома, на

отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций и субсидий; прочих поступлений.

5.2. Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым на собрании Товарищества.

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

5.4. Товарищество организует и обеспечивает сбор денежных средств от собственников, для покрытия расходов на содержание и ремонт (в том числе капитальный) общего имущества многоквартирного дома и оплату отдельных видов коммунальных услуг, предоставляемых через Товарищество;

5.5. Собственники, наниматели и арендаторы оплачивают предоставленные им через Товарищество коммунальные услуги, Собственники также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами помещений, принадлежащих собственнику.

5.6. Начисления и сборы с собственников на любые дополнительные расходы Товарищество может производить при условии утверждения их Общим собранием.

5.7. Товарищество ежегодно при утверждении бюджета Товарищества определяет своим решением размер обязательных платежей связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, устанавливая сроки и процедуру их внесения и приема.

5.8. Члены Товарищества обязаны производить обязательные платежи, взносы и сборы не позднее 20-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

5.9. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны вноситься собственниками и приниматься Товариществом вместе с обязательными платежами.

5.10. Собственники помещений не являющиеся членами Товарищества вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом.

6. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

6.1. Товарищество собственников недвижимости может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии с Федеральным законом № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» и настоящим Уставом.

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

управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого общего имущества многоквартирного дома;

эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;

реконструкция, строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества многоквартирного дома;

сдача в аренду, в наем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома и находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома и улучшения данного имущества;

иные виды хозяйственной деятельности, не противоречащие законодательству.

6.3. Доход, получаемый в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используются для оплаты общих расходов или, по решению Общего собрания, направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, соответствующие задачам Товарищества, указанным в Уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Федеральным законом № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

7.1. Членами Товарищества являются Собственники, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения дома и которые выразили свое волеизъявление быть членами Товарищества, а также члены семьи собственника.

7.2. 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.

7.3. Членство в Товариществе возникает у всех Собственников, выразивших свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации.

7.4. Интересы несовершеннолетних Собственников представляют их родители, опекуны или попечители.

7.5. С момента прекращения права собственности члена Товарищества на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в Товариществе прекращается.

7.6. При реорганизации юридического лица – члена Товарищества либо смерти гражданина – члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору вправе стать членом Товарищества с момента возникновения права собственности на соответствующее помещение.

7.7. Собственники вправе с учетом требований законодательства и Устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных Федеральным законом № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» пределах распоряжения этим имуществом.

7.8. Собственники жилых и/или нежилых помещений и иного недвижимого имущества обязаны выполнять законные требования Товарищества.

7.9. Член Товарищества вправе прекратить членство в Товариществе, написав заявление о выходе из Товарищества.

8. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Товарищество имеет право:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов и не членов Товарищества;

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 настоящей главой и уставом товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, 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;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

8) Совершать иные действия, не противоречащие Уставу Товарищества.

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

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

8.3. 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.

8.4. Товарищество собственников недвижимости 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.

8.5. Товарищество собственников недвижимости имеет право учитывать оплаты (оплаты без назначения платежа), поступающие от собственников на расчетный счет ТСН за предыдущий период, а именно направлять в начальный период образования задолженности.

8.6. Товарищество собственников недвижимости имеет право оказывать услуги без заключения договора управления. Собственник жилья, не являющийся членом ТСН, вносит плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и плату за коммунальные услуги на основании фактически договорных отношений, ведь потребляя коммунальные ресурсы, собственник совершает конклюдентные действия.

Конклюдентные действия — действия лица, выражающие его волю установить правоотношение (например, совершить сделку), но не в форме устного или письменного волеизъявления, а поведением, по которому можно сделать заключение о таком намерении.

Возможность заключения сделки путём совершения конклюдентных действий предусмотрена статьёй 158 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.7. Товарищество собственников жилья имеет право расценивать конклюдентные действия как заключение договора со всеми вытекающими юридическими последствиями.

9. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Товарищество обязано:

Товарищество собственников недвижимости обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований федеральных законов, ЖК РФ и иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;
- 2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII ЖК РФ;
- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 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;
- 6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 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;
- 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;
- 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 настоящего Кодекса;
- 10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 настоящего Кодекса, 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.
- 11). в случае возникновения непредвиденных ситуаций (протекание кровли и др.), товарищество обязано имеющиеся денежные средства направлять на устранение последствий непредвиденных ситуаций без дополнительного проведения общего собрания собственников и членов ТСН "20 лет Победы, 11а".
- 12). выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Член Товарищества имеет право:

- 10.1.1. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, в том числе получать информацию о деятельности Товарищества, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.
- 10.1.2. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.
- 10.1.3. Получать данные о деятельности Товарищества, состоянию его имущества и производственных расходах.
- 10.1.4. Собственник в порядке ст.26 ЖК РФ имеет право провести переустройство или перепланировку жилого помещения по согласованию с органом местного самоуправления.

11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Члены Товарищества обязаны:

- 11.1.1. Выполнять требования Устава Товарищества, решения Общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества.
- 11.1.2. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Общим собранием, Правлением необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.
- 11.1.3. Устранить за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других Собственников либо общему имуществу дома им самим или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.
- 11.1.4. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных решением Общего собрания.

11.1.9. Исполнять требования действующих на территории РФ Правил и норм по пользованию и содержанию помещений, пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории.

11.1.10. Производить оплату коммунальных услуг в срок до 20-го числа месяца, следующего за отчетным, в противном случае, в порядке п.14 ст. 155 ЖК РФ производится начисление пени.

11.1.11. В случае не получения (утери) платежного документа, собственник, в срок до 10-го числа, месяца, следующего за отчетным, обязан обратиться в ТСН за получением платежного документа.

Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Органом управления многоквартирным домом является Общее собрание (Собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводимое в соответствии Жилищным Кодексом РФ)

12.2. Органами управления Товарищества являются:

- 1) Высшим органом управления Товарищества является Собрание Товарищества - собрание членов Товарищества собственников жилья проводимое в соответствии с настоящим Уставом;
- 2) Правление Товарищества и Председатель Товарищества.
- 3) Управляющий Товариществом (работу Управляющего может исполнять Председатель правления или Председатель Товарищества или любое физическое лицо с опытом работы в данной сфере не менее 2-х лет по трудовому договору) или Управляющая организация на условиях договора поручения.

12.3. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия или ревизор.

13. СОБРАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Годовое собрание Товарищества созывается не позднее, 1 июля после окончания финансового года.

Внеочередное собрание Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества, обладающих 10% и более голосов от общего числа голосов в Товариществе, а также по инициативе ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

Собрание Товарищества проводится в формах, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации (очная, заочная, очно-заочная).

13.2. Уведомление о проведении собрания Товарищества вывешивается в местах общего пользования за 10 дней до его проведения, (объявление размещается) не позднее чем за 10 дней до даты проведения Собрания. В уведомлении о проведении Собрания указывается:

- 1) По чьей инициативе созывается данное собрание
- 2) место и время проведения Собрания;
- 3) повестка дня общего Собрания.
- 4) порядок ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Собрание Товарищества не вправе рассматривать вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

Контроль за внесением вопроса, не вошедшего в повестку дня Собрания Товарищества, но возникшего в ходе его, в повестку дня следующего Собрания или решения его компетентным органом управления или контроля Товарищества, лежит на Правлении Товарищества.

13.3. Каждый член Товарищества имеет право участвовать в Собрании с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на Собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной Уставом.

13.4. Собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение Собрания принимается более 50% голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на собрании члены Товарищества с учетом представительства по Ст.980 ГК РФ, кроме случаев предусмотренных п. 13.9 настоящего Устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения собрания или проводит письменный опрос всех членов ТСН по вопросам повестки дня (заочная форма Собрания).

Вновь назначенное собрание может быть созвано в срок не ранее 24 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

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

13.6. Собрание проводит любое заинтересованное лицо, также могут быть приглашены представители подрядных и ресурсоснабжающих организаций.

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

13.7. К компетенции Собрания Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений в устав товарищества;

- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
 - 3) избрание правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
 - 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
 - 5) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
 - 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 о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;
 - 9) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества, Председателя Товарищества, Управляющего и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
 - 10) принятие и изменение правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников принятых в штат Товарищества, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
 - 11) определение размера расходов на управление домом, в том числе и вознаграждения членов правления Товарищества;
 - 12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
 - 13) принятие решений о вознаграждении утверждаются на общем собрании при утверждении сметы.
 - 13) другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ или иными федеральными законами.
- 13.8. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления или Председателя Товарищества.
- 13.9. По вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания в соответствии с подпунктами 2, 6, 7, 12 пункта 13.7. Устава решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества (ст. 44 ЖК РФ ч.2 п.1-3.1, 4.2, 4.3).
- 13.10. Уведомлять о предстоящем собрании и о результатах голосования на стендах в местах общего пользования.
- 13.11. Если нет кворума на очном собрании, то через 24 часа после его окончания начинается заочное голосование, либо очно-заочное, но не позднее 30 дней.
- 13.12. При отсутствии кворума на очном собрании его протоколирование необязательно.
- 13.13. В соответствии с п.6 ст. 46 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в течение 6-ти месяцев в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.
- 13.14. В соответствии с п.1 ст. 46 ЖК РФ копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

14. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА или ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

- 14.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества и его Председателем. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, которые отнесены к исключительной компетенции Общего собрания собственников или Собрания Товарищества. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Собранию Товарищества.
- 14.2. Правление состоит из не менее чем 3-х человек. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом Правления.
- 14.3. Состав Правления избирается на Собрании Товарищества, созываемом для этой цели в установленном порядке.
- 14.4. Состав Правления избирается на срок – два года. Кандидатуры в состав Правления могут предлагаться любым собственником жилого и нежилого помещения. Члены Товарищества могут утвердить специальные процедуры проведения таких выборов, если они не противоречат настоящему Уставу.
- 14.5. В обязанности Правления входит решение следующих вопросов:
- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
 - 2) контроль за своевременным внесением установленных обязательных платежей и взносов;
 - 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Собранию 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) организация ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
 - 8) созыв и проведение Собрания Товарищества и Общего Собрания;

9) выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества собственников недвижимости обязанностей.

14.7. Правление имеет право своим решением, дать указание Председателю Товарищества о расходовании средств Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

14.8. Заседания Правления созываются его Председателем.

14.9. Заседание Правления признается полномочным при участии в нем большинства членов Правления.

14.10. Первое заседание Правления, проводится в течении 10 дней после ежегодного собрания Товарищества.

14.11. Регулярные заседания Правления проводятся по графику, составленному Правлением, но не реже 1 раза в 3 месяца и созываются Председателем Правления. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

14.12. Специальные заседания правления могут созываться Председателем правления с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену правления лично или по почте и в котором указывается время, место и тема повестки дня заседания.

14.13. При заключении договора с управляющей организацией Правление может передать все или часть своих функций этой управляющей организации.

15. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИШЕСТВА

15.1. Председатель Правления Товарищества избирается на срок – два года из состава Правления (если в составе Правления более одного человека) и действует в соответствии с полномочиями Правления Товарищества. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, Общего Собрания собственников, Собрания Товарищества, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

15.2. 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 настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

15.3. Председатель Правления несет ответственность за хранение документов, связанных с деятельностью Товарищества.

15.4. Если Собрание Товарищества приняло решение об избрании Председателя Товарищества, то он наделяется всеми полномочиями Правления и Председателя Правления.

15.5. Председателю правления либо управляющему ТСН, по всем вопросам, подчиняется бухгалтер(при его наличии).

16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)

16.1. Для осуществления контроля над деятельностью Правления Собрание Товарищества может избрать Ревизионную комиссию или ревизора из числа членов Товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается Собранием Товарищества, не более чем на два года.

16.3. В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества, Председатель Товарищества и Управляющий.

16.4. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает Председателя.

16.5. Ревизионная комиссия (ревизор):

16.5.1. Проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;

16.5.2. Проводит внеплановые ревизии по требования любого из членов Правления;

16.5.3. Представляет Общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и использованию обязательных платежей и взносов.

16.5.3. Отчитывается перед Общим Собранием о своей деятельности.

16.5.4. Иницирует проведение внеочередного Собрания Товарищества при обнаружении нарушений:

- в деятельности Правления Товарищества, Председателя Товарищества или Управляющего;

- порядка заключения договоров на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг для нужд Товарищества и Устава Товарищества.

16.5.5. Вправе присутствовать на заседаниях Правления Товарищества без права голоса.

17. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

17.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производится на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

17.2. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению Общего Собрания, Собрания Товарищества в случае изменения формы управления многоквартирным домом, физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме.

17.3. При ликвидации Товарищества собственников жилья имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между Собственниками в порядке, установленном законодательством.

ПОДПИСАТЕЛЬ
40 лет Победы, 11 а
ПОДПИСАТЕЛЬ
ПОДПИСАТЕЛЬ

УСТАВ

Товарищества собственников
недвижимости
40 лет Победы, 11 а

