

Утвержден
Решениями общих собраний собственников
помещений МКД №155 и №157 по ул. М.Горького, г.Ижевска.
Протокол № ДАТА.
Протокол №Дата

УСТАВ
Товарищества собственников недвижимости
«У Парка»

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников недвижимости «У Парка», далее именуемое Товарищество, является объединением собственников помещений в многоквартирных домах № 155, № 157 по улице Максима Горького города Ижевска для совместного управления общим имуществом в указанных многоквартирных домах, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном многоквартирных домах, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами.

Полное наименование Товарищества: «Товарищество собственников недвижимости «У Парка».

Краткое наименование Товарищества: ТСН «У Парка».

Местонахождение (юридический адрес) Товарищества: г. Ижевск.

1.2. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников объектов недвижимости. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст. 152 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.3. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению общего собрания используются для оплаты общих расходов в соответствии с бюджетом Товарищества или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

1.4. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

1.5. Товарищество может обладать обособленным имуществом, от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, выступать истцом и ответчиком в судах, представлять и защищать общие интересы собственников помещений в многоквартирных домах во взаимоотношениях с третьими лицами.

1.6. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по долгам Товарищества.

1.7. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.8. Товарищество руководствуется в своей деятельности Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными законодательными и нормативными актами Российской Федерации, законами и нормативными актами Удмуртской Республики, нормативными актами органов муниципального образования «Город Ижевск», настоящим Уставом, решениями общих собраний товарищества и собственников помещений в многоквартирных домах, принятых в рамках их компетенции.

1.9. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, Жилищным кодексом Российской Федерации, законами Удмуртской Республики, распоряжениями и постановлениями, а также решениями общего собрания членов Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству.

1.10. Число членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирных домах.

2. Цель и виды деятельности Товарищества собственников недвижимости

2.1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество собственников недвижимости вправе заниматься хозяйственной деятельностью. Предметом деятельности Товарищества является совместное управление общим имуществом в многоквартирных домах, использование общего имущества, в силу закона, находящегося в общей собственности и (или) в общем пользовании, и управление им в установленных законодательством пределах.

2.2. Основными видами деятельности Товарищества являются:

- 1) организация управления, обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах;
- 2) организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса многоквартирного жилого дома (общего имущества собственников помещений многоквартирных домов), в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, организация оформления документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- 3) содержание и благоустройство придомовой территории (земельного участка с находящимися на нем объектами);
- 4) текущий и капитальный ремонт общего имущества собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах (помещений общего пользования, технических помещений, конструкций многоквартирных домов, инженерных сооружений);
- 5) обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;
- 6) представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- 7) консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества;
- 8) передача в аренду и/или пользование общего имущества, помещений, части фасада, элементов здания, придомовой территории, при наличии решения собственников помещений многоквартирных домов;
- 9) ведение реестра собственников и владельцев помещений, членов Товарищества;
- 10) иная деятельность, предусмотренная действующим законодательством.

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

2.4. 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 настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные главой 14 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом.

3. Права Товарищества собственников недвижимости

3.1. Товарищество собственников недвижимости вправе:

- 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;
- 2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, реконструкцию многоквартирных домов, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели;

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

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирных домах 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. Товарищество не вправе приобретать в собственность объекты общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, земельный участок и объекты на земельном участке, тесно связанные с землей и распоряжаться ими;

8) создать объединение товариществ собственников недвижимости для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах и (или) объектами инфраструктуры, расположенными на общем (смежном) земельном участке.

3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирных домах, Товарищество собственников недвижимости вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирных домах;

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

3) получать в пользование либо приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирных домах земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных или иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирных домах застройку прилегающих к дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;

6) страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности.

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

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

4. Обязанности Товарищества собственников недвижимости

4.1. Товарищество собственников недвижимости обязано:

1) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

2) осуществлять управление многоквартирными домами в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации;

3) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах с собственниками помещений многоквартирных домов, не являющимися членами Товарищества;

- 4) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам;
- 5) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирных домах;
- 6) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирных домах обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 7) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 8) 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 многоквартирных домах или препятствующих этому;
- 9) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирных домах, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- 10) вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- 11) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений заверенные председателем Товарищества копию Устава Товарищества, выписку из протокола Общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных председателем Товарищества копий текстов соответствующих изменений;
- 12) в соответствии с принятыми решениями на общем собрании собственников помещений многоквартирных домов осуществлять сдачу в аренду помещений общего пользования многоквартирных домов и земельных участков, предоставлять площади наружных и внутренних стен для размещения рекламных (информационных) конструкций;
- 13) выполнять иные функции, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

5. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирных домах

5.1. Собственникам помещений в многоквартирных домах принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, 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 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, 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 (далее - общее имущество в многоквартирных домах). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

5.2. Собственники помещений в многоквартирных домах владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирных домах в пределах, установленных

гражданским законодательством, Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными актами.

5.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирных домах возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме, в том числе и не являющихся членами Товарищества, путем его реконструкции или модернизации.

5.4. По решению, принятому на общем собрании собственников помещений в многоквартирных домах, объекты общего имущества в многоквартирных домах могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме.

5.5. По решению, принятому на общем собрании собственников помещений в многоквартирных домах могут быть определены лица, которые от имени собственников помещений в многоквартирных домах уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), на представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирных домах, на заключение соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирных домах, и о лицах, уполномоченных на подписание указанных соглашений, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания

5.6. Земельный участок, на котором расположены многоквартирные дома, находящиеся под управлением Товарищества, 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 введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирных домах. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

6. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах

6.1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах собственника помещения пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

6.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах собственника помещения следует судьбе права собственности на указанное помещение.

6.3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирных домах доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

6.4. Собственник помещения не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;

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

7. Средства и имущество Товарищества собственников недвижимости

7.1. В собственности Товарищества собственников недвижимости может находиться движимое имущество, необходимое для реализации его целей. Товарищество может иметь в собственности недвижимое имущество, но за пределами многоквартирных домов и его земельного участка.

Недвижимое общее имущество собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах может быть по решению общего собрания собственников передано в

безвозмездное пользование Товарищества для осуществления его деятельности.

7.2. Средства Товарищества состоят из:

- 1) обязательных платежей и иных взносов членов Товарищества;
- 2) обязательных платежей собственников и нанимателей (арендаторов) жилых и нежилых помещений, определенных общим собранием членов Товарищества;
- 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирных домах, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) прочих поступлений.

7.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

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

7.5. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) управление, обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества (общего имущества собственников жилых и нежилых помещений) в многоквартирных домах;
- 2) строительство дополнительных помещений и иных объектов общего имущества в многоквартирных домах по решению общего собрания собственников жилых и нежилых помещений;
- 3) сдача в аренду, в наем части общего имущества в многоквартирных домах.

7.6. 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 настоящим Уставом. Дополнительные доходы, не предусмотренные сметой, по решению Правления могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества.

7.7. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, а также с оплатой коммунальных услуг.

7.8. Собственники, наниматели (арендаторы) помещений многоквартирных домов, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и управление общего имущества, коммунальные услуги, другие обязательные платежи в соответствии с договорами управления, заключенными с Товариществом, а в случае их отсутствия – в соответствии со статьями 153, 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

7.9. Доля члена Товарищества, а также собственника жилого и/или нежилого помещения в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества, а также собственника жилого и/или нежилого помещения, его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах.

7.10. Неиспользование членом Товарищества, а также собственником жилого и/или нежилого помещения, принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

8. Содержание общего имущества в многоквартирных домах

8.1. Собственники помещений в многоквартирных домах несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирных домах.

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

9. Членство в Товариществе собственников недвижимости

9.1 Членство в Товариществе собственников недвижимости возникает у собственника

помещения в многоквартирных домах на основании заявления о вступлении в Товарищество собственников недвижимости.

9.2. Если в многоквартирных домах создано Товарищество собственников недвижимости, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

9.3. Членство в Товариществе собственников недвижимости прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирных домах.

9.4. 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 многоквартирных домах.

9.5. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 9.4 данного Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении. В случае неисполнения требования, предусмотренного п.9.4. настоящего Устава, член Товарищества несет риск отнесения на него расходов Товарищества, связанных с отсутствием в реестре актуальной информации.

10. Органы управления Товарищества

10.1. Органами управления Товарищества собственников недвижимости являются: общее собрание членов Товарищества, правление Товарищества.

11. Общее собрание членов Товарищества

11.1. Общее собрание членов Товарищества собственников недвижимости является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества.

11.2. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относится:

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

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

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

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества, а также собственников жилых и/или нежилых помещений;

5) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах) и их использования;

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 ремонта общего имущества в многоквартирных домах, отчета о выполнении такого плана;

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

10) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и хозяйственной деятельности Товарищества;

11) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

12) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;

13) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.

11.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые

отнесены к компетенции Правления Товарищества.

11.4. Правомочия Общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со ст. 145 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

11.5. Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции Общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6, 7 пункта 11.2 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов, присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей.

12. Порядок проведения и организации общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости

12.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом), или путём вывешивания на информационных стендах в многоквартирных домах, либо размещено в местах, определенных решением общего собрания и доступных для всех собственников помещений в данном доме. Уведомление направляется (размещается) не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

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

12.3. Общее собрание членов Товарищества собственников недвижимости правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

12.4. Решения общего собрания членов Товарищества оформляются протоколами, которые подписываются председателем и секретарем собрания и хранятся в помещении определенным общим собранием членов Товарищества

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

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

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества, проводимого в форме очно-заочного или заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование в порядке, предусмотренном Жилищным Кодексом Российской Федерации.

12.7. Уведомление об итогах голосования по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества, по вопросам, отнесенным к его компетенции, производится лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, путем размещения данного уведомления на информационных досках подъездов.

12.8. Количество голосов собственников жилых или нежилых помещений на общих собраниях членов Товарищества или собственников, по вопросам, отнесенным к его компетенции, пропорционально доле принадлежащих им помещений. Доля определяется в зависимости от общей площади принадлежащих члену Товарищества или собственнику помещений.

13. Правление Товарищества собственников недвижимости

13.1. Руководство деятельностью Товарищества собственников недвижимости осуществляется правлением Товарищества. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах и компетенции общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости. Правление и его члены не вправе производить отчуждение общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и земельного участка.

13.2. Правление Товарищества собственников недвижимости избирается в составе не менее 7 человек из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок 2 года.

13.3. Первое заседание Правления, организуемое после выбора Общим собранием членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

13.4. Правление Товарищества собственников недвижимости избирает из своего состава председателя Товарищества.

13.5. Правление Товарищества собственников недвижимости является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

13.6. Заседание правления Товарищества собственников недвижимости созывается председателем в сроки, установленные правлением, но не реже 1 раза в квартал. По инициативе любого члена правления может быть созвано внеочередное заседание, если этого требуют интересы Товарищества или собственников помещений. Каждый член правления должен быть надлежаще извещен о времени и месте проведения заседания.

13.7. Заседание правления Товарищества собственников недвижимости признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления Товарищества. Решение правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании и оформляется протоколом, подписанным председателем правления и членами правления Товарищества, присутствующими на заседании.

13.8. Лица, избранные в состав правления Товарищества, продолжают осуществлять свои полномочия до избрания нового состава правления. Член правления вправе выйти из состава правления на основании поданного им заявления. В этом случае, а также в случае выбытия члена правления при иных обстоятельствах (например, прекращение права собственности на помещение) председатель правления обязан организовать выборы нового члена правления на первом после указанного факта общем собрании членов Товарищества, но не позднее 3-х месяцев.

13.9. Решения правления Товарищества, принятые в пределах компетенции, являются обязательными для исполнения всеми членами Товарищества.

14. Обязанности правления Товарищества собственников недвижимости

В обязанности правления Товарищества входят:

14.1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества.

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

14.3. Управление многоквартирными домами или заключение (изменение, прекращение) договоров на управление им с управляющей организацией или управляющим. Осуществление контроля за деятельностью управляющей организации (управляющим), согласование расходов в соответствии с заключенным договором управления.

14.4. Заключение договоров на поставку коммунальных услуг.

14.5. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

14.6. Наем работников для обслуживания многоквартирных домов и их увольнение. Утверждение правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирных домов, положение об оплате их труда, должностных инструкций.

14.7. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

14.8. Ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

14.9. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества.

14.10. Заключение сделок, не запрещенных действующим законодательством и направленных на передачу в пользование общего имущества многоквартирных домов.

14.11. Приобретение и установка дополнительного оборудования, в том числе систем контроля и управления доступом, видеоконтроля.

14.12. В соответствии с решениями общих собраний собственников в многоквартирных домах определяет размер арендной платы, заключает договоры аренды и прочие договоры нежилых помещений.

14.13. Осуществление согласования размещения и содержания рекламных конструкций, вывесок, объявлений.

14.14. Осуществление согласования перепланировок помещений в многоквартирных домах.

14.15. Выполнение иных вытекающих из Устава и (или) решения общего собрания членов Товарищества обязанностей.

15. Председатель правления Товарищества собственников недвижимости

15.1. Председатель правления Товарищества собственников недвижимости избирается общим собранием собственников из состава Правления на срок полномочий правления Товарищества простым голосованием. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

15.2. Председатель правления Товарищества собственников недвижимости 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 собрания членов Правления правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирных домов, положение об оплате их труда, должностные инструкции.

15.3. На основании решения правления Товарищества подписывает договоры на оказание жилищно-коммунальных услуг, договоры управления и иные договоры, необходимые для осуществления Товариществом своей деятельности.

15.4. Представляет интересы собственников многоквартирных домов, Товарищества собственников недвижимости в судах Российской Федерации по вопросам, связанным с деятельностью Товарищества.

15.5. Решением правления Товарищества может быть ограничен размер сделки, совершаемой председателем правления без обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества.

16. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников недвижимости

16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, а также утвержденным общим собранием членов Товарищества Положением о ревизионной комиссии (Ревизоре). Положение является внутренним нормативным документом Товарищества и является обязательным для исполнения членами Товарищества и органами управления Товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия (Ревизор) является органом, осуществляющим функции внутреннего финансово-хозяйственного контроля деятельности Товарищества. Ревизионная комиссия (Ревизор) отчитывается о своей деятельности перед общим собранием Товарищества.

16.3. Состав ревизионной комиссии не может быть менее 2 –х (двух) человек, если общим собранием собственников не принято решение об избрании Ревизора.

17. Права и обязанности собственника жилого помещения

17.1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации.

17.2. Собственник жилого помещения вправе предоставить его владение и (или) в пользование, принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом Российской Федерации.

17.3. Собственники помещений многоквартирных домов несут бремя содержания своей собственности и общего имущества собственников помещений многоквартирных домов в соответствующем многоквартирных домах.

17.4. Собственники помещений многоквартирных домов обязаны поддерживать данные помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и иные правила, принятые общим собранием собственников помещений многоквартирных домов.

17.5. Собственникам помещений в многоквартирных домах принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирных домах, а именно:

17.5.1. 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);

17.5.2. 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;

17.5.3. крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирных домах), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

17.5.4. 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 расположены многоквартирные дома, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

17.6. Собственники помещений в многоквартирных домах владеют, пользуются и в установленных действующим законодательством Российской Федерации пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирных домах.

17.7. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирных домах возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

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

17.9. Приспособление общего имущества в многоквартирных домах для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирных домах, согласно

требованиям действующего законодательства Российской Федерации, допускается без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах только в случае, если такое приспособление осуществляется без привлечения денежных средств указанных собственников.

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

17.11. Доля собственника помещения в многоквартирных домах 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.

17.12. Право собственника помещения в многоквартирных домах на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение.

17.13. При переходе права собственности на помещение в многоквартирных домах 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.

17.14. Собственник помещения в многоквартирных домах не вправе требовать выделения в натуре своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете.

17.15. При приобретении в собственность помещения в многоквартирных домах к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете.

17.16. Иные права и обязанности собственников помещений в многоквартирных домах, не предусмотренные настоящим уставом, устанавливаются действующим законодательством Российской Федерации. В случае противоречия положений настоящего Устава нормам действующего законодательства Российской Федерации, последние имеют приоритет над настоящим Уставом.

18. Расходы собственников помещений многоквартирных домов

18.1. Собственники помещений многоквартирных домов обязаны нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирных домах соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт.

18.2. Решения общего собрания членов Товарищества в многоквартирных домах о проведении капитального или текущего ремонтов, их объеме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирных домов.

18.3. Бремя ответственности по оплате обязательных платежей и расходов на содержание и ремонт многоквартирных домов распространяется на всех собственников помещений многоквартирных домов с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме, независимо от того, являются ли они членами Товарищества.

18.4. При переходе права собственности на помещения многоквартирных домов к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на содержание и ремонт многоквартирных домов.

19. Реорганизация и ликвидация Товарищества собственников недвижимости

19.1. Реорганизация Товарищества собственников недвижимости осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

19.2. Ликвидация Товарищества собственников недвижимости осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

20. Заключительные положения

20.1 Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

20.2 Поправки, изменения и дополнения к Уставу Товарищества собственников недвижимости принимаются на общем собрании членов Товарищества или их представителей большинством голосов собственников помещений, пропорционально долям участия присутствующих на общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству Российской Федерации.

20.3. Настоящий Устав составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу.