

УТВЕРЖДЕНО

Решением Общего собрания
членов ТСЖ «Комфорт»
Протокол № 16 от 12 ноября 2012 года

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

«Комфорт»

ЗАО г. Радужный СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.
2. ЦЕЛЬ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.
3. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА.
4. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.
5. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.
6. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.
7. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.
8. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА В ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ.
9. ГОЛОСОВАНИЕ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ.
10. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.
11. ОБЯЗАННОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.
12. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.
13. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА.
14. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.
15. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И СОБСТВЕННИКОВ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА.
16. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА.
17. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЕМ И ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ.
18. СРЕДСТВА ТОВАРИЩЕСТВА НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
19. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ.
20. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
21. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА.
22. ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.
23. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ.
24. ОХРАНА ТРУДА И СОЦИАЛЬНЫЕ ГАРАНТИИ РАБОТНИКОВ ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ТОВАРИЩЕСТВО.
25. СТРАХОВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ТОВАРИЩЕСТВА.
26. ОБЪЕДИНЕНИЕ, РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВ.
27. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Новая редакция Устава Товарищества собственников жилья «Комфорт» утверждена решением общего собрания членов Товарищества многоквартирного дома №10 3 квартала города Радужный Владимирской области.

1.2. Товарищество собственников жилья «Комфорт» (далее «Товарищество»), создано в соответствии с положениями Гражданского Кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ и других законодательных актов РФ, зарегистрировано 15 декабря 2008 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы Российской Федерации № 10 по Владимирской области, ОГРН 1083340006562.

1.3. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет расчетный счет в банке, печать со своим наименованием.

1.4. Полное официальное наименование:

Товарищество собственников жилья «Комфорт».

1.5. Сокращённое официальное наименование: ТСЖ «Комфорт».

1.6. Юридический адрес Товарищества: Российская Федерация, Владимирская область, ЗАТО г. Радужный, 3 квартал, дом 10.

1.7. Почтовый адрес Товарищества: 600910, Российская Федерация, Владимирская область, ЗАТО г. Радужный, 3 квартал, дом 10.

1.8. Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений, в многоквартирном доме созданное в целях указанных в п. 2.1. настоящего Устава, не ставящей своей целью получение прибыли.

1.9. 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.

1.10. Число членов Товарищества собственников жилья, создавших Товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

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

1.12. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, Жилищным кодексом РФ, нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Владимирской области, Администрации ЗАТО город Радужный, а также решениями Общего собрания членов Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству.

1.13. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.14. Товарищество несёт ответственность за соблюдение особого режима на территории закрытого административно-территориального образования (ЗАТО) г. Радужный в соответствии с действующим законодательством, в том числе:

- с учётом особенностей владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом, вытекающих из ограничения на въезд граждан, в том числе иностранных;
- за соблюдение пропускного режима, определяющего порядок доступа граждан и въезд (выезд) транспортных средств на территорию ЗАТО г. Радужный, порядок вноса (выноса) грузов, документов и материальных ценностей.

2. ЦЕЛЬ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество создано для осуществления целей:

- совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме;
- обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;
- осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества;
- предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в соответствии с Жилищным Кодексом РФ в многоквартирном доме;
- для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.
- заключение договоров энергосбережения, с целью обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- проведение мероприятий, направленных на 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;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- проведение мероприятий, направленных на 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;
- получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества принадлежащего Товариществу, под гарантии государственных и муниципальных органов;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 21 настоящего Устава;
- представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защиты прав и интересов членов Товарищества.

2.2. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии со ст. 152 Жилищного кодекса РФ и настоящим Уставом.

3. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество вправе:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом. Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества.

3.5. Товарищество может оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

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

3.7. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, принадлежащие товариществу, а также списывать с баланса фонды Товарищества, если они изношены или морально устарели.

3.8. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и / или управляющую организацию, а также подрядные организации, предоставляющие услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Товарищество обязано обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества:

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

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

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

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

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

4.1.6. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в уполномоченные органы исполнительной власти Владимирской области.

4.1.7. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти Владимирской области в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений, заверенные Председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копию Устава Товарищества, выписку из протокола Общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных Председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

4.1.8. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме силами Товарищества и/или путем заключения в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

4.1.9. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

4.1.10. Вести и хранить документы Товарищества в том числе: бухгалтерские, статистические, технические, учредительные документы Товарищества, протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы и приказы правления Товарищества, документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество, документы делопроизводства Товарищества, акты ревизионных проверок или заключений ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля, копии правоустанавливающих документов на помещения, а также иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.

4.2. Документы Товарищества хранятся в помещении Правления Товарищества.

4.3. Товарищество обязано обеспечить свободный доступ к информации о финансово-хозяйственной деятельности и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации и разделом 23 настоящего Устава.

5. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Органами управления Товарищества являются Общее собрание членов Товарищества, Правление Товарищества.

5.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

6. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается не реже 1 раза в год.

6.2. Ежегодное Общее собрание членов Товарищества созывается правлением Товарищества не позднее чем через 150 дней после окончания финансового года. Также могут созываться, в порядке, установленном действующим законодательством, внеочередные общие собрания членов товарищества.

Инициатор созыва собрания обязан уведомить остальных членов Товарищества о проведении этого собрания не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения.

6.3. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относится:

6.3.1. Внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции.

6.3.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.

6.3.3. Избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий.

6.3.4. Избрание Председателя Правления из числа членов Правления, досрочное прекращение полномочий.

6.3.5. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

6.3.6. 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, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.

6.3.7. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов.

6.3.8. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

6.3.9. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана.

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

6.3.11. Утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества.

6.3.12. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

6.3.13. Принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе

договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания.

6.3.14. Рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

6.3.15. Другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ или иными федеральными законами.

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

7. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества может осуществляться любым из следующих способов:

- в письменной форме и вручаться каждому члену Товариществу под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, содержащемуся в Реестре членов Товарищества, либо по электронной почте с уведомлением об отправке. Датой извещения о проведении общего собрания является дата отправки заказного письма.

- посредством размещения соответствующих письменных объявлений о созыве общего собрания посредством размещения такой информации в общедоступных местах (подъезд дома, информационные стенды), допускается размещение данных объявлений о созыве собрания в Интернете на сайте Товарищества.

Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

7.2. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня Общего собрания, форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование). Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

7.3. 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.

7.4. Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания в соответствии с пунктами 6.3.2, 6.3.7 и 6.3.8, 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.

7.5. Общее собрание членов Товарищества ведёт Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

7.6. Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не принимали участия в голосовании независимо от причины.

7.7. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в соответствии с п.8 настоящего Устава.

8. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА В ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ

8.1. В случае, если при проведении Общего собрания членов Товарищества путем совместного присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое Общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения Общего собрания членов Товарищества в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания, оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование).

8.2. Принявшими участие в Общем собрании членов Товарищества в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

8.3. В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

8.3.1. сведения о лице, участвующем в голосовании.

8.3.2. сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме.

8.3.3. решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

9. ГОЛОСОВАНИЕ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

9.1. Правом голосования на Общем собрании членов Товарищества в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений, являющиеся членами Товарищества в данном доме. Голосование на Общем собрании осуществляется членом Товарищества в данном доме как лично, так и через своего представителя.

9.2. Представитель члена Товарищества на Общем собрании в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене Товарищества и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

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

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

9.5. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

9.6. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании членом Товарищества оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

10. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

10.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на срок 2 года. Правление Товарищества состоит из нечетного количества членов Товарищества. Численный состав членов Правления Товарищества устанавливается Общим собранием членов Товарищества и не может составлять менее трех членов.

10.3. По истечении срока действия полномочий Правления Товарищества, их полномочия сохраняются не более чем на 2 (два) месяца до проведения очередного отчетно-выборного Общего собрания членов Товарищества.

10.4. Правление Товарищества может быть досрочно освобождено от исполнения обязанностей Общим собранием членов Товарищества.

10.5. Из числа членов Правления Товарищества Общим собранием членов Товарищества избирают Председателя Правления Товарищества.

10.6. Правление Товарищества в количестве 2 человек, определенных Протоколом Правления Товарищества, заключает трудовой договор с Председателем Правления Товарищества на исполнение обязанностей Председателя Товарищества. При заключении договора с Председателем Правление Товарищества руководствуется размером вознаграждения, определенного общим собранием членов Товарищества и ст. 129 и 145 Трудового Кодекса РФ.

10.7. Членом Правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. Член Правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в Правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления Товарищества.

10.8. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

10.9. Первое заседание Правления Товарищества проводится сразу после проведения Общего собрания членов Товарищества, на котором были избраны члены Правления и Председатель Правления Товарищества.

10.10. Заседание Правления Товарищества созывается Председателем не реже чем один раз в месяц по графику. В случае необходимости Правление может проводить внеочередные заседания. Если заседания Правления проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления по телефону, sms — сообщением или вручаться лично не позднее, чем за 3 рабочих дня до даты проведения заседания.

10.11. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления Товарищества. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества.

11. ОБЯЗАННОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. В обязанности Правления Товарищества входят:

11.1.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава Товарищества.

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

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

11.1.4. Управление многоквартирными домами или заключение договоров на управление ими.

11.1.5. Наём работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их.

11.1.6. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

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

11.1.8. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества.

11.2. Члены Правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

11.3. Распоряжение средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим Уставом порядке сметой расходов Товарищества.

12. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Председатель Правления Товарищества избирается на срок 2 года из состава членов Правления.

12.2. Председатель Правления Товарищества может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей Общим собранием членов Товарищества или Правления, а также по собственному желанию.

12.3. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

12.4. Председатель Правления Товарищества:

12.4.1. Действует без доверенности от имени Товарищества.

12.4.2. Подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества.

12.4.3. Разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества Правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным Кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.

12.4.4. На основании решения Правления Товарищества подписывает договоры на оказание жилищно-коммунальных услуг.

12.5. Председатель Правления Товарищества не реже одного раза в месяц по графику созывает заседание Правления Товарищества.

12.6. Председателем Правления Товарищества не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо.

12.7. Председатель Правления Товарищества при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должен действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

12.8. Председатель Правления Товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии (ревизору), аудитору свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

12.9. Председатель Правления Товарищества осуществляет свои полномочия за вознаграждение, принятое Общим собранием членов Товарищества посредством заключения с ним трудового договора.

12.10. По истечении срока действия полномочий Председателя Правления Товарищества полномочия его сохраняются не более чем на 2 (два) месяца до проведения очередного отчетно-выборного Общего собрания членов Товарищества.

13. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов Товарищества на срок не более чем два года. По истечении срока действия полномочий их полномочия сохраняются не более чем на 2 (два) месяца до проведения очередного отчетно-выборного Общего собрания членов Товарищества.

13.2. Ревизионная комиссия (ревизор) может быть досрочно освобождена от исполнения обязанностей общим собранием членов Товарищества.

13.3. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества, а также их родственники.

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

13.5. Ревизионная комиссия (ревизор):

– контролирует финансово-хозяйственную деятельность Правления Товарищества и его Председателя, путём проведения не реже одного раза в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), либо по требованию членов Правления Товарищества плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, проверяет исполнение договоров с поставщиками услуг и другими сторонними организациями;

– проверяет выполнение Правлением Товарищества и Председателем Правления решений Общих собраний членов Товарищества, Правления, законность совершенных Правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок;

– представляет Общему собранию членов Товарищества заключения по смете расходов Товарищества, годовому отчету и размерам обязательных платежей и членских взносов;

– проверяет соблюдение финансовой дисциплины, правильность ведения бухгалтерского учета и составления отчетности;

– проверяет использование средств Товарищества по назначению;

– проверяет обоснованность операций с денежными средствами, расчетных и кредитных операций;

– проверяет полноту и своевременность уплаты Товариществом налогов;

– проверяет обоснованность произведенных затрат, связанных с текущей деятельностью, и затрат капитального характера;

– проверяет расчеты по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами;

– проверяет использование дополнительных доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, средств специальных фондов;

– отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности;

– представляет отчет о результатах ревизии на утверждение Общего собрания членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений предварительно направляет его для ознакомления в Правление Товарищества.

13.6. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия регулируются Положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным Правлением Товарищества. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только Общему собранию членов Товарищества.

13.7. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством РФ.

13.8. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членов либо при выявлении злоупотреблений членами Правления Товарищества и Председателя Правления своими полномочиями ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное Общее собрание членов Товарищества.

13.9. По решению Общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, кроме ревизионной комиссии (ревизора), может быть приглашен независимый аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности.

14. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

14.1 Членство в Товариществе возникает у собственников помещений в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.

14.2. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме (входящем в состав Товарищества), вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

14.3. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

14.4. В случае если жилое и / или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

14.5. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества, с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме или с момента ликвидации Товарищества как юридического лица.

14.6. 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 многоквартирном доме.

14.7. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

14.8. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

14.9. При реорганизации юридического лица, являющегося членом Товарищества, либо смерти гражданина, являющегося членом Товарищества, их правопреемники (наследники), приобретатели имущества вправе вступить в члены Товарищества с момента возникновения у них права собственности на жилое и /или нежилое помещение в многоквартирном доме.

15. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным Кодексом РФ и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

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

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

- Устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- реестр членов Товарищества;
- бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколы Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- документы, подтверждающие итоги голосования на Общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- иные предусмотренные Жилищным кодексом РФ и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

16. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА

16.1. Члены Товарищества и собственники помещений многоквартирного дома не являющиеся членами Товарищества обязаны:

- бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на придомовой территории;
- поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества;
- использовать принадлежащее ему помещение, а также общее имущество в многоквартирном доме только в соответствии с его целевым назначением, не нарушая права и интересы других собственников;
- выполнять требования настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества и Председателя Правления Товарищества в пределах их полномочий;

– нести бремя содержания принадлежащего помещения, общего имущества, своевременно оплачивать обязательные платежи, включая плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

– за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу;

– допускать в помещение руководителей, иных должностных лиц Товарищества, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

– принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;

– предоставлять Товариществу на случай проведения аварийных работ, информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества во время его отсутствия;

– за свой счет устранять ущерб общему имуществу, имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, нанесенный самим собственником или лицами, проживающими в помещении;

– соблюдать иные установленные Общим собранием членом Товарищества требования;

– своевременно подавать показания приборов учёта;

– нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг;

– при отчуждении помещения предоставлять приобретателю, при наличии возможности следующие сведения:

1) о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;

2) о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, на основании соответствующих решений Общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами.

17. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЕМ И ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ.

17.1. Собственник помещения владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным законодательством РФ.

17.2. Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) пользование принадлежащее ему помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

17.3. Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

17.4. Переустройство и/или перепланировка помещения в доме осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ. Жилое помещение может быть переведено в нежилое в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

17.5. Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования

производится с согласия всех собственников, оформленного письменно в Администрации ЗАТО г.Радужный.

17.6. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений. Собственники владеют, пользуются и в установленных жилищным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

17.7. Общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются помещения, не являющиеся частями квартир, оборудование и иное имущество, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

17.9. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения и следует судьбе права собственности на это помещение.

17.10. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме для членов товарищества собственников жилых и нежилых помещений не зависит от вида принадлежащих им помещений. Порядок определения и изменения долей участия устанавливается согласно правовым нормам гражданского и жилищного законодательства.

17.11. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности с присвоением кадастрового номера.

17.12. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитутом) 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 РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

17.13. Имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в собственности Товарищества, как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

18. СРЕДСТВА ТОВАРИЩЕСТВА НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

18.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Товариществом по предусмотренным законодательством РФ основаниям.

18.2. Средства Товарищества состоят из:

18.2.1. Обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества.

18.2.2. Обязательных платежей собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

18.2.3. Взносов членов Товарищества и собственников, не являющихся членами Товарищества, в том числе на создание специальных фондов установленных решением Общего собрания членов Товарищества, в том числе на капитальный ремонт в случае принятия на Общем собрании собственников помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника.

18.2.4. Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, которые используются исключительно на реализацию целей, предусмотренных настоящим уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества.

18.2.5. Бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством Российской Федерации, а также иной предусмотренной действующим законодательством финансовой помощи

18.2.6. Платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества.

18.2.7. Платежей, поступающих по договорам заключенным Товариществом.

18.2.8. Прочих поступлений, в том числе из средств, передаваемых Товариществу любыми физическими и юридическими лицами.

19. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

19.1. Члены Товарищества, а также собственники помещений не являющиеся членами Товарищества, обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества, установленные решением Общего собрания членов Товарищества.

19.2. В случае принятия Общим собранием членов Товарищества решения о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня работ по капитальному ремонту, сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка ее внесения, собственники помещений обязаны своевременно и в полном объеме вносить плату за капитальный ремонт.

19.3. Решением Общего собрания члены Товарищества могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества) ст. 155 п.6.3. ЖК РФ.

19.4. Члены Товарищества и собственники помещений не являющиеся членами обязаны своевременно оплачивать коммунальные услуги. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы в порядке, установленном Правлением Товарищества, если иное не установлено Товариществом в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений не являющимися членами Товарищества.

19.5. Члены Товарищества и собственники помещений не являющиеся членами Товарищества обязаны вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно не позднее 30 числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемого им счета-квитанции.

19.6. Собственники помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить Товариществу неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

19.7. Неиспользование собственником принадлежащего ему помещения или отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения обязательных платежей и взносов.

19.8. За несвоевременное и (или) не полное внесение обязательных взносов в специальные фонды должники обязаны уплатить неустойку от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер неустойки устанавливается решением Общего собрания .

19.9. В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом они обязаны возместить расходы Товарищества по ранее заключенным договорам.

20. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

20.1. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

20.2. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

20.2.1. Соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

20.2.2. Безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц;

20.2.3. Доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

20.2.4. Соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

20.2.5. Постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

20.3. Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

20.4. При управлении многоквартирным домом Товариществом собственников жилья Товарищество несет ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства многоквартирного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

20.5. Товарищество может оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать

на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При заключении договора управления многоквартирными домами с управляющей организацией Товарищество осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

20.6. В случае заключения договора управления многоквартирным домом Товариществом собственников жилья с управляющей организацией коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в данном доме предоставляются управляющей организацией.

21. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

21.1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

21.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

21.2.1. обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

21.2.2. строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

21.2.3. сдача в аренду, внаём части общего имущества в многоквартирном доме.

21.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные Уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные настоящей главой и Уставом Товарищества.

22. ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ. УЧЁТ И ОТЧЁТНОСТЬ

22.1. Протоколы Общих собраний членов Товарищества подписывают Председатель и секретарь таких собраний, данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся с листами регистрации участников собрания в его делах постоянно.

22.2. В случае принятия решения о голосовании в форме опроса (заочного голосования) постоянно хранению подлежат протоколы Общих собраний членов Товарищества с листами голосования (бюллетени), письменные решения членов Товарищества.

22.3. Протоколы заседаний Правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества оформляются в письменной форме, подписываются Председателем Правления Товарищества или его заместителем, Председателем ревизионной комиссии (ревизором) соответственно. Протоколы заседаний Правления и ревизионной комиссии заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

22.4. Копии протоколов Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

22.5. Товарищество осуществляет учет результатов работ, ведет бухгалтерский и статистический учет по нормам, действующим в Российской Федерации.

22.6. Организацию документооборота в Товариществе осуществляет Председатель Правления.

22.7. Товарищество в лице Председателя Правления осуществляет хранение следующих документов:

- Устав Товарищества, а также изменения и дополнения к нему, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- протоколы Общих собраний, заседаний Правления Товарищества и заседаний ревизионной комиссии;
- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, находящееся на его балансе;
- годовые отчеты, документы бухгалтерского учета, документы бухгалтерской отчетности;
- заключения Ревизионной комиссии (Ревизора); аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- иные документы, предусмотренные решениями Общего собрания членов Товарищества.

23. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ

23.1. Товарищество обязано предоставлять информацию о своей финансово-хозяйственной деятельности в соответствии с действующим законодательством РФ всем собственникам помещений независимо от членства. Раскрытие информации Товариществом производится путем размещения информации на стенде и на официальном сайте Администрации ЗАТО г.Радужный. Постановление Правительства РФ от 23.09.2010г. №731.

23.2. Раскрытию подлежит следующая информация:

- общая информация о Товариществе;
- информация об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности;
- информация о порядке и условиях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- сведения о ценах и тарифах на коммунальные ресурсы;
- планы об энергосбережении и энергоэффективности.

23.3. Отказ в предоставлении информации может быть обжалован в установленном законодательством РФ судебном порядке.

24. ОХРАНА ТРУДА И СОЦИАЛЬНЫЕ ГАРАНТИИ РАБОТНИКОВ ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ТОВАРИЩЕСТВО.

24.1. При организации в Товариществе самостоятельного ведения работ по обслуживанию общего имущества и привлечения для выполнения различных работ связанных с этими функциями обслуживающего персонала Товарищество обязано соблюдать правила и нормы охраны труда и здоровья работников.

24.2. Товарищество должно иметь:

- разработанные и утвержденные инструкции по охране труда и технике безопасности для работников.
- журналы по ведению инструктажа по технике безопасности установленного образца.

24.3. На работников, работающих по найму (договору оказания услуг) в Товариществе распространяются все социальные гарантии согласно Трудового Кодекса РФ и действующего законодательства РФ.

25. СТРАХОВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ТОВАРИЩЕСТВА.

25.1. Товарищество может осуществлять страхование имущества, принадлежащего ему, а также включенного в список общего имущества многоквартирного дома, от любых видов риска прямого физического ущерба. Товарищество может осуществлять страхование ответственности с целью защиты Товарищества и собственников помещений в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

25.2. Собственники помещений в многоквартирном доме осуществляют страхование своих помещений самостоятельно.

25.3. В случае ущерба, нанесенного общему имуществу многоквартирного дома в результате страхового случая, страховка выплачивается Товариществу или специально назначенному доверенному представителю для последующего использования в интересах собственников помещений.

25.4. Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от несчастного случая, в первую очередь используется на восстановление и ремонт общего имущества многоквартирного дома. При ликвидации Товарищества получатель страховой компенсации - Товарищество или его доверенный представитель - распределяет средства среди кредиторов, предоставивших ссуды под залог недвижимости в многоквартирном доме, в соответствии с законодательством. Остаток средств после уплаты иных установленных законодательством платежей в случае наличия такового распределяется между собственниками помещений в соответствии с их долей участия.

26. ОБЪЕДИНЕНИЕ, РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

26.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

26.2. Товарищество по решению Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

26.3. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

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

26.5. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами (в порядке, установленном гражданским законодательством РФ), распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия в общем имуществе многоквартирного дома Товарищества.

26.6. Правоспособность Товарищества прекращается в момент завершения его ликвидации. Ликвидация Товарищества считается завершенной после внесения записи об этом в единый государственный реестр юридических лиц.

27. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

27.1. Устав Товарищества утверждается Общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации.

27.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения Общего собрания членов Товарищества. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации.

27.3. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего Устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами Товарищества и третьими лицами, имеющим значение для Товарищества и его членов с точки зрения необходимости защиты их имущественных и иных охраняемых законом прав и интересов, Товарищество и его члены будут руководствоваться положениями Жилищного кодекса Российской Федерации и иными действующими нормативными правовыми актами.

27.4. При управлении многоквартирным домом Товарищество несет ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации Правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

27.5. Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а второй у Товарищества.