

УТВЕРЖДЕН

**Общим собранием собственников
жилых и нежилых помещений о создании ТСЖ
в форме заочного голосования в многоквартирном доме
по адресу: г. Тверь, ул. Маяковского, д.31
протокол № 1 от 17 ноября 2016 г.**

УСТАВ
Товарищества собственников жилья
«Улица Маяковского, 31»
организационно-правовая форма
Товарищества собственников недвижимости

г. Тверь, 2016 г.

1. Общие положения

- 1.1 Редакция Устава Товарищество собственников жилья «Улица Маяковского, 31» принята в соответствии с нормами гл. 4 ч. 1 Гражданского кодекса РФ.
- 1.2 Товарищество собственников жилья «Улица Маяковского, 31» жилого многоквартирного дома по адресу: город Тверь, улица Маяковского, дом 31, далее именуемое «Товарищество», создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ, как организационно-правовая форма товарищества собственников недвижимости, Жилищного кодекса РФ и иными нормативными актами РФ, регулирующими гражданские и жилищные правоотношения.
- 1.3 Полное официальное наименование Товарищества: **Товарищество собственников жилья «Улица Маяковского, 31»**, сокращённое наименование: **ТСЖ «Улица Маяковского, 31»**.
- 1.4 Местонахождение (юридический адрес) Товарищества: **РФ, Тверская область, 170019, город Тверь, ул. Маяковского, д.31.**
- 1.5 Товарищество является некоммерческой корпоративной организацией, согласно части 4 пункта 3 статьи 50 Гражданского Кодекса РФ, объединяющей собственников помещений в жилом многоквартирном доме, согласно статье 135 Жилищного Кодекса РФ. Товарищество не ставит своей целью получение прибыли, вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со статьёй 152 Жилищного кодекса РФ.
- 1.6 Средства, полученные товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению общего собрания используются для оплаты общих расходов в соответствии с годовым финансовым планом Товарищества или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом, и не подлежат распределению между членами товарищества в виде дивидендов.
- 1.7 Товарищество создаётся без ограничения срока деятельности.
- 1.8 Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчётный и иные счета в банках, имеет печать со своим наименованием, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.
- 1.9 Товарищество может от своего имени по поручению членов товарищества совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти и других организациях.
- 1.10 Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.
- 1.11 Товарищество руководствуется в своей деятельности Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами, распоряжениями и постановлениями, настоящим Уставом, Положениями о правлении и ревизионной комиссии товарищества, а также решениями общего собрания членов товарищества, если они не противоречат действующему законодательству.
- 1.12 Товарищество создаётся с целью совместного управления собственниками помещений комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.
- 1.13 Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данных

домов объекты, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, и подлежат оформлению в соответствии с действующим законодательством.

2. Виды деятельности Товарищества

2.1 Основными видами деятельности товарищества являются:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- организация финансирования, содержания, эксплуатации, развития жилого дома, в том числе приём платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- заключение договоров ресурсоснабжения, с целью обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- содержание и благоустройство придомовой территории;
- текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирного дома, инженерных сооружений;
- строительство и реконструкция зданий и сооружений;
- представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности товарищества;
- содействие в постановке и снятии с учёта по месту жительства;
- консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности товарищества;
- передача в аренду и/или использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории при условии соблюдения соответствующих требований, установленных настоящим Уставом;
- ведение реестра собственников помещений;
- 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;
- представление законных интересов собственников помещения в многоквартирном доме, в том числе в органах государственной власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защита прав и интересов членов товарищества.

2.2 Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещённые законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности товарищества.

3. Права Товарищества

3.1 Товарищество вправе:

- заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об обеспечении коммунальными услугами и прочие договоры в интересах членов товарищества;
- определять финансовый план на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт

и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд;

- устанавливать на основе финансового плана 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;
- выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
- 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 по поручению собственников жилья:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- получать в пользование либо 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;
- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счёт собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

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

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;
- осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса РФ;
- заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;
- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений Положения о пользовании помещениями в многоквартирном доме, принятом общим собранием членов товарищества;
- 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;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 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;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.
- вести реестр собственников помещений и членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти г. Твери;
- представлять в уполномоченные органы исполнительной власти г. Твери в течение трёх месяцев с момента государственной регистрации внесённых в Устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарём общего собрания товарищества копию Устава товарищества, выписку из протокола общего собрания товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарём общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

5. Право собственности на жилые и/или нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме. Общие денежные средства, находящиеся на специальном счете.

5.1 Объектами собственности многоквартирного дома являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также общее имущество дома.

5.2 Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат помещения, на праве общей долевой собственности, 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 многоквартирном доме).

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

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

5.5 Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, путём его реконструкции или модернизации, возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме, в том числе и не являющихся членами товарищества.

5.6 По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме.

5.7 Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее - специальный счет), и сформированные 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.

5.8 Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете определяется в соответствии с жилищным кодексом.

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

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

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

6.3 При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме 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 Доли в общем имуществе, принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности на помещения.

7. Содержание общего имущества в многоквартирном доме

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

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

7.3 Неиспользование собственником помещений принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для его освобождения полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

7.4 Товарищество осуществляет свою деятельность по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома в соответствии с Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда и другими действующими в жилищной сфере нормативными правовыми актами.

8. Средства и имущество Товарищества

8.1 В собственности товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

8.2 Средства товарищества состоят из:

- обязательных платежей членов товарищества и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

8.3 На основании решения общего собрания членов товарищества могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

8.4 Правление товарищества имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счёте в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

8.5 Финансовый план товарищества принимается ежегодно Общим собранием членов товарищества.

9. Членство в Товариществе

9.1 Членство в товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме, на основании заявления о вступлении в товарищество.

9.2 Лица, приобретающие помещение в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

9.3 Членство в товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

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 многоквартирном доме.

9.5 Член товарищества обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 9.4. настоящей статьи, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

10. Права членов товарищества и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме

10.1 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 объёме, которые установлены Жилищным кодексом РФ и Уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

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

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

- Устав товарищества, внесённые в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;
- реестр собственников помещений и реестр членов товарищества;
- бухгалтерская (финансовая) отчётность товарищества (налоговая отчётность, отчётность в государственные фонды, выписки по банковскому счёту, акты сверок с ресурсоснабжающими организациями и иными документами);
- финансовый план на год (сметы доходов и расходов товарищества), отчёты об исполнении финансового плана, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- штатное расписание с должностными обязанностями;
- протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
- документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе ведомость об уведомлении о проведении общего собрания, листы регистрации очного голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, решения членов товарищества, по вопросам, поставленным на голосование в письменной форме и другие документы собрания;
- журналы учёта показаний общедомовых и индивидуальных приборов учёта потребления коммунальных ресурсов;
- техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- иные предусмотренные Уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

10.4 Члены товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать полную информацию о структуре и порядке начисления платы за содержание помещения и коммунальные услуги, а также информацию о лицах, имеющих долг по оплате.

11. Обязанности и ответственность членов товарищества и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме

11.1 Член товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме обязаны:

- содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счёт;
- использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учётом ограничений, установленных действующим законодательством;
- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;
- выполнять законные требования настоящего Устава, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов товарищества, Правления товарищества, должностных лиц товарищества, принятые и/или одобренные в установленном порядке;
- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирных домов и придомовой территории;
- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием,

текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов товарищества.

- регулярные платежи, взносы и сборы производить в сроки установленные Уставом товарищества и общим собранием членов товарищества;
- предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
- обеспечивать доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинён недвижимому имуществу;
- обеспечивать доступ третьим лицам в жилое и/или нежилое помещение для контроля состояния и снятия показаний индивидуальных приборов учёта;
- устранять за свой счёт ущерб, нанесённый имуществу других собственников либо общему имуществу членов товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договорами;
- соблюдать установленные общим собранием членов товарищества Положения о пользовании помещениями многоквартирного дома.

11.2 Член Товарищества должен непосредственно или через своего представителя принимать участие в общих собраниях членов товарищества, в форме совместного присутствия или очно-заочного голосования.

11.3 Собственник помещения или его представитель, осуществляющий отчуждение помещения (продажа, дарение и др.), находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, представить приобретателю следующие документы:

- копию Устава товарищества;
- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
- сведения о страховании общего имущества;
- данные действующего финансового плана;
- сведения о любых известных капитальных затратах, которые товарищество планирует произвести в течение двух предстоящих лет.

11.4 Собственник помещения, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей товарищества, может быть привлечён к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом.

12. Плата за помещение и коммунальные услуги

12.1 Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги.

12.2 Обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги возникает у:

- нанимателя помещения по договору найма с момента заключения такого договора;
- арендатора помещения с момента заключения соответствующего договора аренды;
- собственника помещения с момента возникновения права собственности на помещение;

- лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

12.3 Плата за помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя (ст.154 ЖК РФ):

- плату за содержание помещения;
- взнос на капитальный ремонт;
- плату за коммунальные услуги.

12.4 Размер платы за содержание помещения устанавливается решением общего собрания членов товарищества, согласно принятому финансовому плану в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

12.5 Изменение размера платы за содержание помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

12.6 Товарищество обязано информировать нанимателей помещений и собственников помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за содержание помещения в платёжном документе за 30 дней до предоставления следующего платёжного документа.

12.7 Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения.

12.8 Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объёма потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учёта, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном федеральным законом, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством РФ.

12.9 При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

12.10 Плата за содержание помещения, капитальный ремонт и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платёжных документов (в том числе платёжных документов в электронной форме, размещенных в системе), представляемых исполнителем не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

12.11 Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание помещения, капитальный ремонт и коммунальные услуги (должники) обязаны уплатить пени в размере установленным законодательством РФ.

12.12 Платёжный документ должен содержать сведения согласно постановлению Правительства РФ о предоставлении коммунальных услуг и утверждённый Общим собранием Товарищества.

12.13 Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета

платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации.

13. Органы управления товарищества

Органами управления товарищества являются: Общее собрание членов товарищества и правление товарищества.

14. Общее собрание членов товарищества

14.1 Общее собрание членов товарищества является высшим органом управления товарищества.

14.2 К компетенции общего собрания членов товарищества относятся:

- внесение изменений в Устав товарищества или утверждение Устава товарищества в новой редакции;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- избрание членов правления товарищества, председателя правления товарищества из числа членов правления, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и досрочное прекращение их полномочий в случаях грубого нарушения ими своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьезных оснований;
- установление размера платы за содержание помещения и взноса на капитальный ремонт многоквартирного дома;
- утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- утверждение финансового плана товарищества на год (сметы доходов и расходов), отчетов об исполнении плана, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;
- утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и хозяйственной деятельности товарищества;
- рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- принятие и изменение по представлению правления товарищества штатного расписания с должностными обязанностями;
- принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
- утверждение Положения о пользовании помещениями многоквартирного дома;
- утверждение Положений о правлении и ревизионной комиссии товарищества;
- утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, Уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

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

15. Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества

15.1 Общее собрание членов товарищества может проводиться посредством:

- 1) очного голосования
- 2) заочного голосования
- 3) очно-заочного голосования.

15.2 Годовое общее собрание членов товарищества созывается ежегодно в марте – апреле членами правления или членами ревизионной комиссии. В годовое общее собрание включены следующие обязательные вопросы:

- годовой отчёт о деятельности правления товарищества;
- заключение ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности и хозяйственной деятельности товарищества;
- принятие финансового плана на текущий год.

15.3 Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания членов товарищества являются внеочередными. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе любого из членов товарищества, правлением товарищества и ревизионной комиссией (ревизором).

15.4 Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества проводится инициатором собрания в форме:

- сообщения на информационных стендах в подъездах дома Сообщение направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

15.5 В сообщении о проведении общего собрания членов товарищества обязательно указываются:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание;
- форма проведения собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- дата, место и время проведения собрания или в случае принятия решений в форме заочного голосования, дата и время окончания приёма бланков решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование, место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- повестка дня общего собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

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

15.6 Решения членов товарищества по вопросам повестки дня общего собрания, поставленным на голосование, оформляются в письменной форме.

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

15.8 Голосование по избранию членов правления и ревизионной комиссии товарищества проводится персонально по каждой кандидатуре.

15.9 Решения общего собрания членов товарищества по вопросам, отнесённым к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 2, 6 и 7 пункта 14.2. 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.

15.10 Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведёт председатель правления товарищества. В случае его отсутствия общее собрание ведут один из членов правления товарищества или инициатор общего собрания.

15.11 Решения, принятые общим собранием членов товарищества, и итоги голосования оформляются протоколом и подписываются председателем собрания и секретарём собрания. Итоги подсчёта голосов по вопросам повестки собрания членов товарищества подписываются членами счётной комиссии собрания.

15.12 Решения, принятые общим собранием членов товарищества, в течение десяти дней доводятся до сведения собственников помещений в данном доме инициатором созыва данного собрания в форме:

- сообщение на информационных стендах дома

15.13 Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суде решение, принятое общим собранием членов товарищества в данном доме с нарушением требований Жилищного кодекса РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

15.14 Решение общего собрания членов товарищества, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов товарищества, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании, а также собственников помещений и нанимателей в многоквартирном доме.

16. Правление товарищества

16.1 Правление – постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган, осуществляющий руководство деятельностью товарищества, подотчётный общему собранию членов товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесённых к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества.

16.2 Деятельность Правления товарищества определяется Положением о правлении товарищества, утверждённым общим собранием товарищества.

16.3 Правление товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок два года, в числе не менее трёх членов правления. Общим собранием товарищества утверждается каждая кандидатура члена правления. Члены товарищества могут избираться в правление неограниченное число раз.

16.4 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 собственников жилья 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.

16.5 Члены правления товарищества при оказании услуг и (или) выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами, решением общего собрания членов товарищества, могут получать вознаграждение в соответствии с годовым финансовым планом.

16.6 Заседание правления товарищества созывается Председателем правления не реже одного раза в три месяца. Члены правления товарищества обязаны участвовать в заседаниях правления. При отсутствии кворума на заседаниях правления в течении шести месяцев, обязывает Председателя правления или членов Ревизионной комиссии в период не позднее трёх месяцев инициировать общее собрание товарищества для утверждения нового состава членов правления.

16.7 Правление товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Каждый член правления обладает одним голосом.

16.8 Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, с проведением голосования в письменной форме по каждому вопросу заседания. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются Председателем правления и секретарем заседания. Решения правления товарищества доводятся до сведения собственников помещений в данном доме через информационные стенды в подъездах дома и сайт товарищества в течение десяти календарных дней.

16.9 Полномочия членов Правления и Председателя правления прекращаются досрочно по следующим основаниям:

- прекращение членства в товариществе;
- собственное желание (добровольный выход из состава Правления или сложения с себя обязанностей Председателя по письменному заявлению);
- избрание Общим собранием Председателя правления товарищества;
- не участие в заседаниях Правления 3 (три) и более раз в течение года;
- решением Общего собрания.

16.10 При выборах нового состава Правления, оно считается полномочным со дня принятия соответствующего решения Общим собранием (оформление Протокола и публикация решения Общего собрания).

17. Председатель правления товарищества

17.1 Председатель правления является выборным лицом, избирается из членов товарищества Общим собранием членов товарищества на срок два года.

17.2 Избрание нового Председателя правления производится одновременно с избранием нового состава Правления.

17.3 Председатель правления товарищества обладает всеми правами и обязанностями члена Правления, а также наделён правом действовать без доверенности от имени товарищества, подписывать платёжные документы и совершать сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом, положением о правлении и финансовым планом товарищества не требуют обязательного одобрения правления товарищества или Общего собрания членов товарищества.

17.4 Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

17.5 При окончании или досрочном прекращении полномочий Председателя правления члены Правления обязаны из своего состава избрать исполняющего обязанности Председателя правления. Максимальный период полномочий исполняющего обязанности Председателя правления составляет шесть месяцев.

17.6 Член Правления, исполняющий обязанности Председателя правления, наделён правом действовать без доверенности от имени товарищества, подписывать платёжные документы и совершать сделки в соответствии с финансовым планом товарищества, которые одобрены правлением товарищества или общим собранием членов товарищества.

17.7 В период действия полномочий исполняющего обязанности Председателя правления члены Правления обязаны инициировать проведение внеочередного Общего собрания с повесткой дня об избрании нового состава Правления и Председателя правления.

17.8 При отсутствии Председателя правления 6 (шесть) и более месяцев члены Правления должны инициировать общее собрание собственников многоквартирного дома об изменении способа управления многоквартирным домом.

18. Обязанности правления товарищества

18.1 В обязанности правления товарищества входят:

- соблюдение товариществом законодательства и требований Устава товарищества;
- контроль своевременного внесения собственниками и нанимателями помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- составление финансового плана (сметы расходов) на соответствующий год товарищества и отчётов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- ежеквартально готовить отчёт о задолжниках по платежам, проводимым мероприятиям по ликвидации задолженности, о расходах на содержание и ремонт многоквартирного дома по статьям согласно финансовому плану товарищества;
- самостоятельно заниматься управлением многоквартирного дома или заключать договоры на управление через уполномоченных лиц (управляющей компании или управляющего);
- наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их, согласно штатному расписанию с должностными обязанностями утверждёнными общим собранием товарищества;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с финансовым планом утверждённым общим собранием товарищества;
- обеспечить ведение реестра собственников помещений и членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности;
- созыв и проведение годового общего собрания членов товарищества;
- выполнение иных вытекающих из Устава товарищества и жилищного законодательства обязанностей.

18.2 При заключении правлением товарищества трудовых договоров с работниками или договора с управляющей организацией, оперативные вопросы по управлению многоквартирным домом выполняют указанные лица.

18.3 Правление осуществляет контроль выполнения должностных обязанностей работников или обязательств управляющей компании по договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг.

18.4 Разделение обязанностей членов Правления по управлению многоквартирным домом или по контролю выполнения обязательств управления штатными работниками (или управляющей компанией) осуществляется решением правления товарищества по представлению Председателя правления и оформляется протоколом заседания правления.

19. Ответственность правления товарищества

19.1 Члены правления и председатель правления за свои действия или бездействия в управлении товарищества несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

20. Документация, учёт и отчётность товарищества

20.1 Товарищество обязано вести документацию в соответствии с Уставом товарищества и законодательством РФ.

20.2 Основными документами товарищества являются:

Управление многоквартирным домом:

- Устав товарищества;
- свидетельство о регистрации юридического лица (товарищества) (ОГРН);
- свидетельство о постановке на учёт в налоговом органе (ИНН/КПП);
- разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

- договор управления с управляющей компанией (при наличии);
- трудовые договоры со штатными работниками, должностные инструкции.
- договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- договоры с ресурсоснабжающими организациями;
- акты приёма в эксплуатацию, проверки работы и журналы учёта показателей общедомовых и индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг;
- техническая документация на многоквартирный дом;
- другая документация обслуживания, эксплуатации и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Деятельность товарищества:

- протоколы общих собраний товарищества, с документами проведения общего собрания в соответствии с Уставом товарищества;
- протоколы заседаний правления, с бланками голосования;
- годовые финансовые планы (сметы расходов) товарищества;
- положение о правлении товарищества;
- положение о ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- положение о пользовании помещениями многоквартирного дома товарищества;
- реестр собственников помещений товарищества;
- реестр членов товарищества.

Бухгалтерский учёт и отчётность:

- налоговая отчётность;
- отчётность в ПФР, ФСС, органы статистики;
- списки льготной категории плательщиков;
- лицевые счета плательщиков;
- бухгалтерская документация.

Отчётные документы:

- годовые отчёты правления товарищества о деятельности товарищества для утверждения общим собранием товарищества;
- квартальные отчёты правления товарищества о текущей деятельности товарищества;
- заключения ревизионной комиссии (ревизора) о деятельности товарищества.

Делопроизводство:

- журнал учёта приказов и приказы председателя правления (управляющего товарищества);
- журнал учёта входящей и исходящей документации товарищества;
- журнал учёта заявок потребителей на нарушение качества услуг
- деловая переписка.

20.5 Документация хранится в помещении правления, за сохранение всей документации ответственно правление товарищества или уполномоченные должностные лица.

21. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества

21.1 Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на два года. В состав ревизионной

комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

21.2 Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

- представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой финансовой отчетности товарищества;
- представляет общему собранию членов товарищества заключение о финансовом плане (смете расходов) на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

21.3 Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества обязана инициировать проведение общего собрания товарищества в случаях:

- выявление существенных нарушений деятельности правления товарищества;
- выявление существенных нарушений деятельности лиц, уполномоченных на управление многоквартирным домом (управляющая компания, должностные лица товарищества).

21.4 Полномочия членов Ревизионной комиссии (ревизора) прекращаются досрочно по следующим основаниям:

- прекращение членства в товариществе;
- собственное желание (сложения с себя обязанностей по письменному заявлению);
- отсутствие заключения по результатам проверки годовой финансовой отчетности товарищества;
- решением Общего собрания.

22. Реорганизация и ликвидация товарищества

22.1 Реорганизация товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

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

22.4 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.

Межрайонная ИФНС России №12
по Тверской области
В единый государственный реестр
юридических лиц внесена запись
«23» декабря 2016 года
ОГРН 1160952045878
ИРН _____
Экземпляр документа хранится
в регистрирующем органе
Заместитель начальника ИФНС
М.П. _____

[Handwritten signature]



Межрайонная ИФНС России № 12
по Тверской области
20 ДЕК 2016
Отдел обслуживания заявителей
Вход: *1160952045878*