

Утвержден
общим собранием
собственников помещений
в многоквартирном доме
Протокол №1
от 22.12.2014 г.

УСТАВ
товарищества собственников
недвижимости
«ЗЛАТОУСТЬЕ-2»

с.Усть-Качка
2014 г.

I. Общие положения

- 1.1. Товарищество собственников недвижимости «Златоустье-2» (далее – Товарищество) создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и нормативных правовых актов.
- 1.2. Полное наименование Товарищества: **Товарищество собственников недвижимости «Златоустье-2»**.
- 1.3. Краткое наименование Товарищества: **ТСН «Златоустье-2»**.
- 1.4. Место нахождения Товарищества **Пермский край, с.Усть-Качка, ул.Победы, д.18¹**.
- 1.5. Место нахождения исполнительного органа Товарищества:
Пермский край, с.Усть-Качка, ул. Победы, дом № 18 кв. № 30²
- 1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет обособленное имущество, самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп и бланки, другие реквизиты юридического лица.
- 1.7. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве.
- 1.8. Товарищество от своего имени совершает сделки, приобретает имущественные и неимущественные права, выступает истцом и ответчиком в суде.
- 1.9. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.
- 1.10. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме (далее – собственники) в отношениях с третьими лицами.
- 1.11. Товарищество в своей деятельности руководствуется действующим законодательством и настоящим Уставом.
- 1.12. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

II. Цели и предмет деятельности Товарищества

- 2.1. Товарищество создано в целях:
 - 1) совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме,
 - 2) обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества;
 - 3) владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом собственников в многоквартирном доме.
- 2.2. Предметом деятельности Товарищества является:
 - 1) обеспечение принятия собственниками совместных решений по управлению, содержанию и ремонту общего имущества;
 - 2) исполнение решений собственников по обеспечению сохранности и надлежащего технического, санитарного, противопожарного и экологического состояния многоквартирного дома и земельного участка в соответствии с установленными правилами, нормами и стандартами, а также по улучшению состояния (капитальному ремонту, реконструкции и модернизации) общего имущества в многоквартирном доме;
 - 3) распределение между собственниками общих расходов на содержание и ремонт, в том числе капитальный, общего имущества в многоквартирном доме и оплату коммунальных услуг, а также других общих расходов в Товариществе;
 - 4) обеспечение своевременного поступления обязательных платежей и взносов;
 - 5) обеспечение согласования интересов собственников по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных законодательством и настоящим Уставом;
 - 6) обеспечение соблюдения собственниками и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом в многоквартирном доме;
 - 7) представление и защита интересов собственников, связанных с общим имуществом в многоквартирном доме и предоставлением коммунальных услуг, в отношениях с третьими лицами;
 - 8) обеспечение собственников помещений, в том числе не являющихся членами Товарищества, коммунальными услугами.

III. Членство в Товариществе

- 3.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица – собственники помещений³ в многоквартирных домах. Права юридического лица, являющегося членом Товарищества, осуществляются уполномоченным им лицом.
- 3.2. Членство в Товариществе возникает у собственника на основании заявления о вступлении в члены Товарищества. Лица, приобретающие помещение в доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещение.
- 3.3. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества, или смерти физического лица - члена Товарищества, их правопреемники или наследники могут вступить в Товарищество с момента возникновения у них права собственности на помещение.
- 3.4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.
- 3.5. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности (совместной или долевой), последние обладают правами и обязанностями одного члена Товарищества и ставят

¹ Если Товарищество создано при объединении нескольких многоквартирных домов или жилых домов, то указываются почтовые адреса всех домов.

² Адрес для связи с юридическим лицом. Может указываться адрес офиса Товарищества, жилого или нежилого помещения, на который будет поступать корреспонденция Товариществу.

³ В строящихся многоквартирных домах Товарищество может быть создано лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в таких домах.

Товарищество в известность о принятом ими способе реализации членства в Товариществе (на основе соглашения между ними).

3.6. В случае если одному собственнику принадлежит несколько жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных домах, он обладает правами и обязанностями одного члена Товарищества.

3.7. Членство в Товариществе прекращается с момента:

ликвидации Товарищества как юридического лица;
подачи заявления о выходе из членов Товарищества;
прекращения права собственности на помещение.

IV. Право собственности на помещения, общее имущество в многоквартирном доме и имущество Товарищества

4.1. Право собственности на жилые / нежилые помещения.

4.1.1. Собственники осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с их назначением и пределами их использования, установленными гражданским и жилищным законодательством.

4.1.2. Жилые помещения предназначены для проживания граждан. Собственники могут предоставить принадлежащие им жилые помещения во владение и пользование другим лицам на основании договоров.

4.1.3. Собственники обязаны за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащих им помещений.

4.2. Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме

4.2.1. Общее имущество в многоквартирном доме (далее – общее имущество) принадлежит собственникам на праве общей долевой собственности. Состав общего имущества определяется собственниками в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами. Собственники владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом.

4.2.2. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество:

неотделима от права собственности на его помещение;

не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение;

следует судьбе права собственности на помещение, принадлежащее собственнику;

4.2.3. Доля собственника в общем имуществе не может быть выделена в натуре.

4.2.4. Доля собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество равна отношению площади принадлежащего (принадлежащих) ему на праве собственности помещения (помещений) к суммарной общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме⁴. Доля участия собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади.

4.2.5. Право пользования общим имуществом не зависит от размера долей собственников в праве общей долевой собственности.

4.2.6. Отдельные объекты общего имущества, находящиеся в общей долевой собственности, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами – сервитутом, который устанавливается по соглашению между Товариществом и лицом, требующим установления сервитута.

4.3. Расходы по содержанию и ремонту общего имущества.

4.3.1. Собственники обязаны совместно нести общие расходы по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, общего имущества. Не использование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах по содержанию и ремонту общего имущества.

4.3.2. Доля участия собственника в общих расходах по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, общего имущества определяется его долей собственности на общее имущество.

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

V. Права и обязанности Товарищества

5.1. Товарищество имеет право:

- 1) определять способ содержания общего имущества;
- 2) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирными домами, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;
- 3) принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирные дома, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;
- 4) утверждать план работ по содержанию и ремонту общего имущества и имущества Товарищества;
- 5) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на управление, содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирных домов, а также расходы на другие установленные настоящим Уставом цели;
- 6) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество;
- 7) выполнять работы для собственников и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности Товарищества;
- 8) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

⁴ Площадь помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, при расчете долей не учитывается.

- 9) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
 - 10) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу, а также списывать имущество с баланса Товарищества;
 - 11) часть временно свободных средств Товарищества помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом;
 - 12) вступать в объединения (ассоциации) товариществ собственников недвижимости для решения общих вопросов деятельности;
 - 13) представлять интересы Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с физическими и юридическими лицами;
 - 14) в случае неисполнения членами Товарищества своих обязанностей по участию в общих расходах в судебном порядке потребовать возмещения обязательных платежей и взносов и причиненных Товариществу убытков;
 - 15) в случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в судебном порядке потребовать возмещения расходов и причиненных Товариществу убытков;
 - 16) заниматься хозяйственной деятельностью в соответствии с законодательством и настоящим Уставом;
 - 17) по решению общего собрания членов Товарищества создавать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом;
 - 18) требовать предоставления каждым собственником сведений о количестве проживающих в помещении собственника;
 - 19) получать доступ в помещения собственников с целью контроля состояния, осуществления ремонта, замены общего имущества, находящегося внутри помещений собственников, после предварительного уведомления собственника помещения или немедленно в случае аварийной ситуации в установленном порядке.
 - 20) в случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:
предоставлять в пользование или ограниченное пользование части общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;
надстраивать, перестраивать (со сносом или без) объекты общего имущества в установленном порядке в соответствии с требованиями законодательства;
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;
страховать общее имущество (объекты общей долевой собственности);
осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников застройку прилегающих к многоквартирному дому выделенных земельных участков.
заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;
 - 21) Товарищество может иметь и иные права, предусмотренные законодательством.
- 5.2. Товарищество обязано:**
- 1) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, нормативных правовых актов, настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества;
 - 2) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества;
 - 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам Товарищества;
 - 4) осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;
 - 5) обеспечивать сохранность, надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в соответствии с государственными правилами и нормами, проводить техническую инвентаризацию дома;
 - 6) обеспечивать выполнение всеми собственниками обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество. Обеспечивать своевременное поступление от собственников обязательных взносов и платежей;
 - 7) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, при распределении между ними общих расходов;
 - 8) принимать меры, необходимые для предотвращения и прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом или препятствующих этому;
 - 9) представлять законные интересы собственников, Товарищества и его членов, в том числе в отношениях с третьими лицами;
 - 10) обеспечивать выполнение всеми собственниками, арендаторами, нанимателями помещений правил пользования общим имуществом, установленными общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;
 - 11) предоставлять собственникам информацию о состоянии общего имущества, произведенных и предстоящих расходах, отчитываться перед членами Товарищества в порядке, предусмотренных настоящим Уставом;
 - 12) осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;
 - 13) хранить документы Товарищества по месту нахождения своего исполнительного органа;
 - 14) иные обязанности, предусмотренные законодательством.

VI. Права и обязанности членов Товарищества

6.1. Член Товарищества имеет право:

- 1) самостоятельно без согласования с Товариществом или другими членами Товарищества владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым/нежилым помещением в соответствии с его назначением, в том числе сдавать его в наем, безвозмездное пользование или аренду в установленном законодательством порядке;
- 2) пользоваться общим имуществом, за исключением того имущества, которое находится внутри помещения других собственников, в соответствии с его назначением и правилами пользования общим имуществом, принятыми на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме;
- 3) участвовать в деятельности Товарищества, вносить предложения по совершенствованию его деятельности, устранению недостатков в работе органов управления и контроля;
- 4) участвовать в общем собрании членов Товарищества и голосовать лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью;
- 5) избирать и быть избранным в правление Товарищества и ревизионную комиссию Товарищества;
- 6) знакомиться с информацией и документами, касающимися деятельности Товарищества, состояния общего имущества, произведенных и предстоящих расходов в установленном Товариществом порядке;
- 7) требовать возмещения за счет Товарищества расходов, понесенных в связи с предотвращением ущерба объектам общего имущества;
- 8) осуществлять другие права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

6.2. Член Товарищества обязан:

- 1) выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества;
- 2) соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы, правила пользования жилыми/нежилыми помещениями и правила содержания общего имущества, утвержденные Правительством Российской Федерации, правила пользования общим имуществом, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, соблюдать права и законные интересы соседей;
- 3) использовать находящееся в его собственности помещение в соответствии с его назначением, содержать его в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий и капитальный ремонт за свой счет;
- 4) обеспечивать сохранность общего имущества, находящегося в границах принадлежащего ему помещения;
- 5) использовать общее имущество только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по их использованию;
- 6) участвовать в порядке, установленных настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества, в общих расходах на управление, содержание и ремонт, в том числе капитальный, общего имущества и имущества Товарищества и других общих расходах в Товариществе в соответствии с его долей участия;
- 7) оплачивать предоставленные коммунальные услуги по установленным тарифам;
- 8) предоставлять Товариществу контактную информацию (почтовый и/или электронный адрес, телефонные номера) для связи с ним или его представителем и своевременно сообщать об изменении такой информации;
- 9) в случае сдачи помещения в наем, безвозмездное пользование или аренду в десятидневный срок информировать Товарищество о том, передал ли он нанимателю, ссудополучателю или арендатору свою обязанность по участию в общих расходах. При неисполнении или ненадлежащем исполнении нанимателем, ссудополучателем или арендатором переданных ему по соответствующему договору обязательств по участию в общих расходах, ответственность перед Товариществом несет член Товарищества;
- 10) предпринимать самостоятельно необходимые меры по предотвращению ущерба объектам общего имущества;
- 11) устранять за свой счет ущерб, нанесенный им самим, лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащее ему помещение на основании договоров имуществу других собственников, общему имуществу или имуществу Товарищества;
- 12) обеспечить доступ в находящееся в его собственности помещение члену правления Товарищества или любому другому лицу, уполномоченному правлением, для проведения технической инвентаризации, профилактического осмотра, текущего, капитального и аварийного ремонтов общего имущества, находящегося в помещении собственника. В случае не обеспечения доступа в помещение собственник компенсирует за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников, общему имуществу или имуществу Товарищества, вследствие невыполнения необходимых работ из-за отказа в доступе в помещение;
- 13) в случае продажи принадлежащего ему на праве собственности помещения представить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным законодательством, сведения о Товариществе и своих обязательствах перед ним;
- 14) уведомить Товарищество о переходе права собственности на помещение к другому лицу и предоставить информацию о новом собственнике;
- 15) нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом.

6.3. Члены Товарищества обязаны выполнять законные требования Товарищества.

VII. Средства Товарищества

7.1. Средства Товарищества состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных, специальных и иных взносов членов Товарищества;
- 2) добровольных взносов членов Товарищества и других лиц;
- 3) платежей собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, связанных с оплатой расходов на управление, содержание и ремонт общего имущества, а также с оплатой коммунальных услуг в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом;
- 4) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, решение задач и выполнение обязанностей Товарищества;

9) бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

6) прочих поступлений.

7.2. Обязательные платежи и взносы вносятся членом Товарищества в денежной форме. В отдельных случаях по решению Правления допускается замена денежной формы на другие виды участия членов Товарищества в общих расходах: передача Товариществу имущества или выполнение отдельных видов работ. Стоимость вносимого имущества определяется решением Правления на день внесения имущества, стоимость выполненных работ – в соответствии с расцененной описью.

7.3. Доходы от хозяйственной деятельности не подлежат распределению между членами Товарищества. После уплаты налогов, установленных законодательством, они расходуются только на уставные цели Товарищества по решению общего собрания членов Товарищества или направляются в специальные фонды для последующего расходования на уставные цели.

7.4. Специальные взносы (ежемесячные или разовые) членов Товарищества поступают в фонды, установленные общим собранием членов Товарищества. Размер, порядок накопления и расходования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества. Средства, направленные в специальные фонды, не подлежат возврату члену Товарищества при продаже им принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения.

7.5. Доля члена Товарищества в обязательных платежах и взносах равна принадлежащей ему доле в праве общей долевой собственности на общее имущество.

7.6. Обязательные регулярные (ежемесячные) платежи и взносы вносятся членами Товарищества ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим, если иное не установлено общим собранием членов Товарищества.

7.7. В случае, когда обязательные платежи и взносы или специальные взносы не вносятся в установленный срок, эта сумма становится задолженностью. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

VIII. Органы управления и контроля Товарищества

8.1. Органами управления Товарищества являются **Общее собрание, Правление.**

8.2. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов Товарищества.

8.3. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества (далее – Правление). Правление является исполнительным органом, подотчетным Общему собранию.

8.4. Контрольным органом Товарищества является Ревизионная комиссия (Ревизор).

IX. Общее собрание членов Товарищества

9.1. Общее собрание членов Товарищества (далее – Общее собрание) созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

9.2. К компетенции Общего собрания относятся:

1) Определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования его имущества, внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества, принятие Устава в новой редакции;

2) принятие решения о реорганизации или ликвидации Товарищества;

3) определение порядка приема в состав членов Товарищества и исключения из членов (кроме случаев, если такой порядок определен законом); избрание членов Правления и ревизионной комиссии/ревизора Товарищества, а также досрочное прекращение их полномочий;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

5) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества и его оборудования, установление размера взносов и отчислений в специальные фонды, утверждение порядка расходования средств из них;

6) принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

8) утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о его выполнении;

9) рассмотрение жалоб на действия Правления, Председателя и ревизионной комиссии/ревизора;

10) принятие и изменение по представлению Председателя правил внутреннего трудового распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанность которых входит обслуживание многоквартирных домов, положения об оплате их труда;

11) определение размера вознаграждения членов Правления и ревизионной комиссии/ревизора;

12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество;

13) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на имущество Товарищества, а также о списания с баланса имущества Товарищества, если его стоимость превышает двадцать процентов балансовой стоимости имущества Товарищества;

14) утверждение годового плана работ по содержанию и ремонту общего имущества;

15) утверждение сметы доходов и расходов на год с учетом необходимых расходов на управление, содержание и ремонт общего имущества;

16) утверждение обязательных взносов членов Товарищества;

17) установление размера расходов на содержание и ремонт общего имущества для каждого собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество на основе принятой сметы доходов и расходов на год;

18) установление размера заработной платы и утверждение положения о премировании работников Товарищества, включая управляющего;

- 19) принятие решения о размещении части временно свободных средств Товарищества в ценные бумаги ~~либо~~ использовании их иным способом;
- 20) принятие решения о вступлении и выходе из ассоциаций товариществ собственников недвижимости и ~~иных~~ объединений; принятие решений о создании других юридических лиц, об участии Товарищества в ~~других~~ юридических лицах;
- 21) создание постоянных и временных общественных комиссий и комитетов для решения задач деятельности Товарищества;
- 22) принятие решения о страховании имущества Товарищества и объектов общего имущества.
- 23) другие вопросы, предусмотренные действующим законодательством.

9.3. Общее собрание имеет право решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления.

9.4. Порядок созыва Общего собрания.

9.4.1. Годовое Общее собрание проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Первый ~~финансовый~~ год Товарищества начинается с даты его регистрации и заканчивается 31 декабря. Последующие ~~финансовые~~ годы соответствуют календарным годам.

9.4.2. Подготовка, созыв и проведение годового Общего собрания относится к компетенции Правления.

9.4.3. Общие собрания, проводимые помимо годового Общего собрания, являются внеочередными. Внеочередное Общее собрание может быть созвано по инициативе любого из членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.

9.4.4. Уведомление о проведении Общего собрания направляется Правлением или лицом (лицами), по инициативе которого (которых) созывается Общее собрание, не позднее, чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания.

9.4.5. В уведомлении о проведении Общего собрания указываются сведения о лице (лицах), по инициативе которого (которых) оно созывается, время и место проведения, а также повестка дня и форма проведения Общего собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня либо изменять повестку дня. При необходимости в уведомлении указывается порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на Общем собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

9.4.6. Уведомление о проведении Общего собрания в письменной форме вручается каждому члену Товарищества под расписку или направляется заказным письмом. Уведомление может быть размещено в определенном решении Общего собрания и доступном для всех собственников месте (подъезды дома, доска объявления на придомовой территории, др.).

9.5. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют более половины членов Товарищества или их представителей. В случае отсутствия кворума для проведения Общего собрания инициатор назначает новую дату, место и время проведения повторного Общего собрания, о чем члены Товарищества извещаются дополнительно. Вновь назначаемое Общее собрание созывается не ранее 48 часов со дня несостоявшегося ранее Общего собрания.

9.6. Общее собрание ведет Председатель или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления. В случае отсутствия членов Правления председательствующим на Общем собрании может быть любой из членов Товарищества, избранный большинством присутствующих на Общем собрании членов Товарищества.

9.7. Общее собрание может проводиться в форме заочного голосования – посредством опроса в письменной форме. Голосование также может проводиться по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений и решаемых вопросов.

9.8. Оформление протокола.

9.8.1. Решения, принятые на Общем собрании, оформляются протоколом. Для ведения протокола большинством присутствующих на Общем собрании членов Товарищества избирается секретарь собрания.

9.8.2. Для подсчета голосов при голосовании по вопросам повестки дня собрания большинством присутствующих на Общем собрании членов Товарищества избираются члены счетной комиссии.

9.8.3. Протокол Общего собрания оформляется в срок не более 10 дней после проведения общего собрания. Протокол подписывается председателем собрания и секретарем собрания. Лист регистрации присутствующих на собрании членов Товарищества или их представителей и листы голосования по вопросам повестки дня собрания подписываются членами счетной комиссии.

9.8.4. Решения, принятые путем письменного опроса членов Товарищества, оформляются соответствующим протоколом, подписанным председателем Правления и лицами, проводившими опрос.

9.8.5. Протоколы собраний, листы регистрации и голосования, а также документы письменного опроса хранятся в месте или по адресу, которые определены решением Общего собрания, в течение не менее 10 лет.

9.8.6. О решении, принятом Общим собранием, в том числе путем заочного голосования, уведомляются все члены Товарищества. Решения Общего собрания размещаются в доступном для всех членов Товарищества месте (подъезды дома, информационная доска на придомовой территории, др.) или доводятся до членов Товарищества иным способом, установленным Общим собранием. Если Общее собрание проводилось посредством письменного опроса, то для ознакомления предоставляются также сведения о поименном голосовании членов Товарищества по каждому вопросу повестки дня собрания.

9.8.7. Протоколы должны быть предоставлены для ознакомления любому члену Товарищества по его требованию. Выписки из протоколов Общих собраний должны быть предоставлены любому члену Товарищества по его требованию.

9.9. Порядок принятия решений Общим собранием.

9.9.1. Каждый член Товарищества на Общем собрании обладает количеством голосов, соответствующим его доле в праве общей собственности на общее имущество.

9.9.2. Решения Общего собрания принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей, за исключением

пунктов 2), 6), 7), 12) пункта 9.2. настоящего Устава, решение по которым принимается не менее чем **простыми** голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

Голосование на Общем собрании осуществляется членом Товарищества как лично, так и через представителя.

Принявшими участие в решении вопросов, поставленных на голосование посредством опроса в письменной форме, считаются члены Товарищества, решения которых получены в письменной форме до истечения сроков их приема и подписаны ими с указанием:

а) о члене Товарищества, участвующем в голосовании;

б) о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на Товарищество;

в) о каждом вопросе повестки дня, выраженное формулировками «за», «против» или «воздержался».

9.9.5. При принятии решения посредством опроса в письменной форме засчитываются голоса по вопросам, по которым член Товарищества, принявший участие в голосовании, указал только один из возможных вариантов голосования.

9.9.6. Решения Общего собрания являются обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые не приняли участия в голосовании, независимо от причины. Решение может быть обжаловано членом Товарищества в порядке, установленном законодательством.

9.9.7. Член Товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок в отношении объектов общего имущества, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается возбужденного против него судебного разбирательства.

9.10. Представитель члена Товарищества на Общем собрании.

9.10.1. Представителем члена Товарищества на Общем собрании может быть любое физическое или юридическое лицо, в том числе арендатор или наниматель помещения, имеющее доверенность в письменной форме члена Товарищества представлять его интересы на Общем собрании и голосовать в соответствии с полномочиями, предоставленными по доверенности.

9.10.2. 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.

9.10.3. Доверенность предоставляет представителю полномочия голосовать от имени и в интересах члена Товарищества на одном Общем собрании либо на всех Общих собраниях в течение указанного в доверенности периода времени.

9.10.4. В случае если одно лицо является представителем нескольких членов Товарищества, то оно голосует отдельно от имени каждого члена Товарищества, представляемого им на Общем собрании.

9.10.5. Член Товарищества отменяет доверенность своему представителю путем вручения председателю собрания уведомления об отзыве доверенности или фактом личного присутствия на собрании.

Х. Правление Товарищества

10.1. Правление осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

10.2. Порядок избрания Правления

10.2.1. Правление избирается из числа членов Товарищества на Общем собрании и подотчетно ему.

10.2.2. Правление избирается в составе не менее трех человек, включая Председателя.

10.2.3. Правление избирается на срок два года. По истечении этого срока полномочия Правления сохраняются не более чем на три месяца до проведения Общего собрания.

10.2.4. Кандидатуры членов Правления могут быть выдвинуты любым членом Товарищества. Если членом Товарищества является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть избранным членом Правления. В состав Правления не могут входить близкие родственники (супруги, родители, дети, братья, сестры).

10.2.5. Освободившееся место в Правлении может быть заполнено по решению внеочередного Общего собрания, созванного для этих целей не позднее — (не более трех) месяцев с момента выбытия из состава Правления кого-либо из его членов. Избранный в результате довыборов член Правления входит в состав Правления до истечения срока полномочий данного состава Правления.

10.3. Заседания Правления:

проводятся один раз в 3 месяца;

созываются Председателем;

оформляются протоколом.

10.4. Правление на первом своем заседании избирает из своего состава Председателя (далее — Председатель), если решением общего собрания не установлено иное. В случае досрочного переизбрания Общим собранием члена Правления, являющегося Председателем, или освобождения по решению членов Правления Председателя от его должности, Правление избирает нового Председателя, если решением общего собрания не установлено иное.

10.5. Принятие решений Правлением.

10.5.1. Заседание Правления считается правомочным при участии в нем большинства членов Правления.

10.5.2. Член Правления обладает на заседании Правления одним голосом.

10.5.3. Решения Правления принимаются большинством голосов членов Правления, присутствующих на заседании.

10.5.4. Члены Товарищества могут принимать участие в заседаниях Правления с правом совещательного голоса (без права голосовать).

10.6. В обязанности Правления входят:

1) соблюдение Товариществом действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений Общих собраний;

- 2) контроль над своевременным внесением членами Товарищества и собственниками, не являющимися членами Товарищества, установленных обязательных платежей и взносов и принятие мер по ликвидации задолженности;
- 3) составление проекта плана работ по содержанию общего имущества и имущества Товарищества и отчета о его выполнении;
- 4) составление проектов смет доходов и расходов на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, представление их на утверждение Общему собранию;
- 5) представительство Товарищества в отношениях с третьими лицами;
- 6) выбор способа осуществления исполнения функции управления многоквартирным домом (силами Правления, наем управляющего или заключение договора с управляющей организацией);
- 7) выбор организации, предоставляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также подбор кандидатуры управляющего;
- 8) заключение договоров на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества и осуществление контроля за их исполнением;
- 9) наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 10) ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности, обеспечение хранения документов Товарищества;
- 11) созыв и проведение Общего собрания;
- 12) заключение договоров о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками, не являющимися членами Товарищества;
- 13) организация конкурсного отбора исполнителей и подрядчиков для работ и услуг по обслуживанию и ремонту общего имущества и имущества Товарищества;
- 14) осуществление контроля за сохранностью и содержанием общего имущества и имущества Товарищества, соблюдением собственниками, нанимателями и арендаторами помещений правил пользования помещениями, общим имуществом, выполнения ими решений Общих собраний;
- 15) принятие решений о приобретении и продаже, передаче, обмене, сдаче в аренду оборудования, инвентаря и других материальных ценностей Товарищества, а также о списании их с баланса в порядке, установленном законодательством, в случае, когда стоимость такого имущества не превышает двадцать процентов балансовой стоимости имущества Товарищества;
- 16) рассмотрение заявлений и жалоб членов Товарищества (за исключением случаев, отнесенных к компетенции Общего собрания);
- 17) выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

10.7. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете Товарищества в банке, в соответствии с утвержденными Общим собранием сметами доходов и расходов.

10.8. Члены Правления должны действовать добросовестно и разумно в интересах Товарищества. Члены Правления, включая председателя Правления, несут солидарную ответственность перед Товариществом и его членами за убытки, причиненные их виновными действиями (бездействием) в соответствии с действующим законодательством. От ответственности освобождаются члены Правления, голосовавшие против решения, которое повлекло причинение убытков Товариществу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу. С иском о возмещении убытков, причиненных Товариществу членом (членами) Правления, вправе обратиться в суд Товарищество (в лице ревизионной комиссии) или любой член Товарищества.

XI. Председатель

11.1. Председатель:

- избирается на тот же срок, что и Правление, из числа членов Правления, если решением Общего собрания не установлено иное;
- руководит деятельностью Правления;
- имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

11.2. Председатель осуществляет следующие полномочия:

- 1) выполняет решения Правления;
- 2) подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения Правлением или общим собранием;
- 3) подписывает финансовые документы, договоры в соответствии с решениями Общих собраний и Правления;
- 4) действует без доверенности от имени Товарищества, в том числе представляет его интересы;
- 5) разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда;
- 6) разрабатывает организационную структуру и штатное расписание обслуживающего персонала Товарищества, а также подготавливает приказы (распоряжения), в том числе о назначении на должности работников Товарищества, об их переводе и увольнении, для утверждения их Правлением;
- 7) заключает и прекращает трудовые договоры с работниками Товарищества в соответствии с законодательством и настоящим Уставом;
- 8) руководит обслуживающим персоналом Товарищества, применяет меры поощрения и налагает дисциплинарные взыскания;
- 9) организует учет и обеспечивает составление и своевременное представление бухгалтерской и статистической отчетности о деятельности Товарищества в налоговые органы, социальные фонды и органы государственной статистики;
- 10) выдает доверенности на право представительства от имени Товарищества;
- 11) организует ведение протоколов заседаний Правления, предоставляет любому члену Товарищества по его требованию протоколы Общих собраний и заседаний Правления для ознакомления и выписки из протоколов;

12) осуществляет иные полномочия, не отнесенные гражданским законодательством Российской Федерации или настоящим Уставом к компетенции общего собрания и Правления.

11.3. Председатель обязан обеспечить ревизионной комиссии/ревизору свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

11.4. Председатель может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей по решению Общего собрания или Правления.

XII. Ревизионная комиссия/Ревизор

12.1. Ревизионная комиссия/Ревизор избирается Общим собранием из числа членов Товарищества **на срок два года.**

12.2. Ревизионная комиссия/Ревизор действует в соответствии с положением, утвержденным Общим собранием, и подотчетна только Общему собранию.

12.3. Ревизионная комиссия/Ревизор осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, включая выполнение планов работ по содержанию общего имущества и имуществу Товарищества и исполнение сметы доходов и расходов Товарищества, утвержденных Общим собранием, целевого использования средств Товарищества.

12.4. Члены ревизионной комиссии/Ревизор не могут одновременно являться членами Правления и работниками Товарищества. Членами ревизионной комиссии/Ревизор не могут быть близкие родственники членов Правления.

12.5. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя комиссии.

12.6. Ревизионная комиссия/Ревизор:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансово-хозяйственной деятельности. Отчет ревизионной комиссии/Ревизора не подлежит передаче третьим лицам до утверждения его Общим собранием;

2) информирует Правление о результатах ревизии до обсуждения их на Общем собрании;

3) представляет Общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год, отчете о годовом бюджете и размерах обязательных платежей и взносов;

4) отчитывается перед Общим собранием о своей деятельности;

5) вправе в любое время потребовать любой документ от Правления и его Председателя для осуществления контроля;

6) вправе привлекать для более профессионального проведения проверки независимого аудитора с отнесением расходов по оплате его услуг на затраты по содержанию общего имущества, предусмотренные бюджетом;

7) присутствует при проведении проверок деятельности Товарищества налоговыми и другими государственными органами;

8) созывает, в случае необходимости, внеочередное Общее собрание.

XIII. Реорганизация и ликвидация Товарищества

13.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производится по решению Общего собрания.

13.2. Реорганизация Товарищества может проходить в форме:

1) слияния нескольких товариществ собственников недвижимости;

2) присоединения к другому товариществу собственников недвижимости;

3) разделения на несколько товариществ собственников недвижимости;

4) выделения из состава Товарищества одного или нескольких товариществ собственников недвижимости.

13.3. Реорганизация Товарищества осуществляется по правилам гражданского законодательства Российской Федерации. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с разделительным балансом или передаточным актом.

13.4. При реорганизации Товарищества в случае присоединения и выделения в настоящий Устав вносятся соответствующие изменения и дополнения.

13.5. Выделение или разделение имущества Товарищества при реорганизации Товарищества происходит соразмерно участию членов Товарищества в формировании этого имущества.

13.6. При реорганизации Товарищества производится прием-передача технической и иной документации, относящейся к общему имуществу собственников помещений каждого отдельного многоквартирного дома.

13.7. Товарищество ликвидируется:

1) в случае гибели комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме;

2) в связи с изменением способа управления многоквартирным домом по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

3) в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

4) по решению суда.

13.8. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с кредиторами, подлежит распределению между членами Товарищества в соответствии с их количеством голосов.

XIV. Заключительные положения

14.1. Устав утверждается Общим собранием и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

14.2. Изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения Общего собрания и подлежат государственной регистрации.

14.3. Расходы по образованию и регистрации Товарищества распределяются между членами Товарищества пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество.

Прошито и пронумерован.
10 (Десять) листов

Козлов В. В.

Министерство юстиции
Федеральное бюро следствия
по Республике Беларусь

В Брестский районный суд

юридическая консультация

31. декабря 14 года
0774 214595890767

Судья

Судья

Судья

Министр юстиции

по Республике Беларусь

Трудовик А. А.

