

«УТВЕРЖДЕН»

Решением общего собрания членов ТСЖ «Олимп»
(Протокол № 13 от «30» апреля 2023 г.)

Учредительный документ юридического лица
ОГРН 1175275048354 в новой редакции
представлен при внесении в ЕГРЮЛ
записи от 12.05.2023 за ГРН 2235200361097



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

сведения о сертификате эл

Сертификат: 00С74780714676ВВ54ФСАО6AD26FC719В0
Владелец: МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО
ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЙ ОБРАБОТКЕ ДАННЫХ
МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЙ
ОБРАБОТКЕ ДАННЫХ
Действителен: с 15.11.2022 по 08.02.2024

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ

ЖИЛЬЯ «Олимп»

Город Нижний Новгород
2023 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. **Товарищество собственников жилья «Олимп»** (далее - «Товарищество») создано в соответствии с решением внеочередного общего собрания собственников.

Товарищество собственников жилья «Олимп» создано без ограничения срока его действия, действует на территории многоквартирного дома 7 корпус 3 по ул. Верхне-Печерская города Нижнего Новгорода для целей совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования, и в установленном законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом РФ помещениями в данном многоквартирном доме, защиты прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в суде, в отношениях с третьими лицами, осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме.

1.1. Полное наименование Товарищества на русском языке: **Товарищество собственников жилья «Олимп»**.

1.2. Сокращенное наименование Товарищества: **ТСЖ «Олимп»**.

1.3. Место нахождения Товарищества: **Нижегородская область, город Нижний Новгород**.

1.4. Товарищество является организацией, формой объединения собственников помещений в домах для совместного управления и обеспечения эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации помещениями в данном многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.5. Товарищество является юридическим лицом, с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, может иметь угловой штамп, бланки, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

1.6. Товарищество от своего имени приобретает имущественные и неимущественные права и обязанности и выступает истцом и ответчиком в суде.

1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

1.8. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе по оплате членами Товарищества обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные услуги.

1.9. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

2.1. При исполнении и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь следующее значение:

• **Товарищество – Товарищество собственников жилья «Олимп»** представляет собой вид товарищества собственников недвижимости - организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме, созданное для целей совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования, и в установленном законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом РФ помещениями в данном многоквартирном доме, защиты прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в суде, в отношениях с третьими лицами, осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме.

- **Территория Товарищества** - совокупность жилого дома, расположенного на земельном участке, в пределах которого имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данном доме.

- **Собственник** – собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

- **Член Товарищества** – собственник, вступивший в установленном порядке в Товарищество.

2.2. Многоквартирный дом (МКД)– расположенный по адресу: **г. Нижний Новгород, ул. Верхне-Печерская, д.7 корп.3** - комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из более чем двух жилых и нежилых помещений, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

- **Помещение** – часть многоквартирного дома (квартира, нежилое помещение), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящиеся в собственности граждан или юридических лиц либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

- **Квартира** – структурно обособленное жилое помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для постоянного проживания граждан и удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

- **Общее имущество** – имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам жилых и нежилых помещений, не являющееся 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, крыши, технические этажи, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

- **Доля в праве общей собственности** – доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо на общем собрании членов Товарищества.

- **Коммунальные услуги** – осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельного участка.

- **Обслуживающие организации** – организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

- **Ресурсоснабжающие организации** – организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями собственника.

- **Услуги по содержанию общего имущества** – услуги, предоставляемые по текущему и капитальному ремонту, включающие в себя: работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома; работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме; работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме. Услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме предоставляются в соответствии с требованиями членов Товарищества, установленными ими на их общем собрании.

- **Текущий ремонт** - ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельном участке.

• **Капитальный ремонт** - ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирном доме.

• **Плата за жилое помещение** - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему (капитальному ремонту - при достижении срока 5 лет после срока ввода в эксплуатацию дома) ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета на 1 кв. метр общей площади жилого/нежилого помещения.

• **Целевые взносы и платежи** – платежи, порядок уплаты, размер и цели использования которых определяется Общим собранием членов Товарищества.

• **Другие целевые поступления** – целевые поступления из бюджета и целевые поступления на содержание Товарищества и ведение им уставной деятельности, поступившие безвозмездно от других организаций и (или) физических лиц и использованные Товариществом по назначению. К другим целевым поступлениям относятся, в том числе пожертвования, признаваемые таковыми в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

2.3. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

3. ПРЕДМЕТ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Предметом деятельности Товарищества является совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого имущества, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации помещениями в данном многоквартирном доме.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

• Обеспечение обслуживания, эксплуатации и ремонта общего имущества в многоквартирном доме силами Товарищества либо заключение в интересах собственников помещений договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему(капитальному) ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

• Контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества.

• Обеспечение предоставления собственникам помещений коммунальных и прочих услуг.

• Организация финансирования содержания, эксплуатации, развития общего имущества жилого дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций.

• Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных и иных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и иными организациями по вопросам деятельности Товарищества.

• Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в судебных, государственных органах власти и органах местного самоуправления по вопросам деятельности Товарищества.

• Оформление прав на объекты недвижимости, входящие в состав общего имущества.

• Содержание и благоустройство придомовой территории.

• Текущий и капитальный ремонт помещений (в случае принятия решения общим собранием собственников помещений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в виде открытия специального счета владельцем которого является Товарищество), конструкций многоквартирного дома, инженерных сооружений.

• Обеспечение соблюдения собственниками помещений и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией, утвержденных общим собранием членов Товарищества.

• Консультирование собственников помещений по вопросам деятельности Товарищества.

• Передача в аренду и/или пользование общего имущества, помещений, элементов здания, придомовой территории многоквартирного дома, в случаях, если решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома было принято решение о передаче данных полномочий Товариществу.

• Ведение реестра собственников помещений.

• Ведение реестра членов ТСЖ.

- Содействие в постановке и снятии с регистрационного учета по месту жительства.
- В случае принятия решения собственниками помещений в многоквартирном доме о способе формирования фонда капитального ремонта на специальном счете - являться владельцем специального счета.
- Осуществление операций по специальному счету в соответствии с жилищным законодательством.
- Предоставление в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом Нижегородской области, сведений о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счете в случае, когда Товарищество является владельцем специального счета.

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

3.2. Товарищество признается организацией, которая не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять, приносящую доход деятельность, лишь, поскольку это служит достижению целей Товарищества, ради которых оно создано, и соответствует этим целям.

3.3. Товарищество может осуществлять управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме штатными и внештатными сотрудниками Товарищества.

3.4. Товарищество может оказывать на возмездной основе услуги и выполнять работы для собственников помещений в целях улучшения условий их проживания (консультационные услуги, услуги представительства, косметический ремонт помещений, ремонт коммуникаций, получение и отправка корреспонденции и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации, направленные на достижение предусмотренных настоящим Уставом целей).

4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

4.1. Собственник жилого и/или нежилого помещения владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным законодательством РФ.

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

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

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

Переустройство и/или перепланировка помещения в домах осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

Жилое помещение может быть переведено в нежилое в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

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

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны обеспечивать доступ к общему имуществу находящемуся внутри жилого/нежилого помещения представителям Товарищества для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в законе и иных нормативно-правовых актов.

Уменьшение размера общего имущества возможно только при проведении реконструкции помещения и с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме, путем проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

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

Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема.

При переходе права собственности на помещение доля в праве общей долевой собственности на общее имущество нового собственника равна доле в праве общей долевой собственности на общее имущество предшествующего собственника.

4.4. Любой собственник/член Товарищества, осуществляющий отчуждение своего помещения, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

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

2) сведения о своих текущих и просроченных обязательствах перед Товариществом, в том числе о задолженности по выплате членских и других взносов и т.п.

4.5. Реконструкция многоквартирного дома, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, использование фонда капитального ремонта производится на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного в порядке, предусмотренном законодательством.

4.6. Часть общего имущества может быть передана Товариществом (в случаях, если на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, принятом большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принято решение о предоставлении Товариществу права на заключение договоров об использовании общего имущества собственников) во временное владение и пользование на основе договора любому заинтересованному лицу в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников.

4.7. Член Товарищества/собственник обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения.

4.8. Члены Товарищества/собственник обязаны нести расходы по содержанию и ремонту общего имущества. Члены Товарищества обязаны нести расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества (далее – членские взносы, если таковые установлены решениями общих собраний членов Товарищества пропорционально совокупному размеру общей площади, находящейся в их собственности).

Члены Товарищества обязаны вносить членские и /или целевые взносы, плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемого ему счета (извещения) в порядке, установленном Товариществом.

4.9. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание жилого помещения и плату за коммунальные услуги, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт, а также участвуют в расходах, связанных с эксплуатацией и управлением многоквартирным домом, вносят иные платежи (взносы). Плата за содержание жилого помещения, включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы (плату за содержание жилья, коммунальные услуги, взносы на капитальный ремонт и т.д.) в порядке, установленном органами управления Товарищества.

Расходы собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, их платежи и взносы пропорциональны совокупному размеру общей площади, находящейся в их собственности либо пропорционально общей площади помещения, находящегося в их пользовании.

4.10. Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения (члена Товарищества и не члена Товарищества) несут солидарную с собственником ответственность по платежам и взносам, связанным с правом пользования общим имуществом, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

5.1. Право на членство в Товариществе имеют собственники жилых и/или нежилых помещений в многоквартирном доме.

5.2. В случае если помещение в доме принадлежит нескольким собственникам на праве общей совместной собственности, по решению собственников данного помещения их интересы в Товариществе представляет любой из них, принятый в установленном законом порядке в члены Товарищества.

В случае если помещение в доме принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то интересы в Товариществе представляет каждый из них, принятый в установленном законом порядке в члены Товарищества.

5.3. Членство в Товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

За несовершеннолетних собственников жилых и/или нежилых помещений ответственность перед Товариществом несут родители, усыновители или опекуны на основании заключения с Товариществом в обязательном порядке договора о содержании и ремонте общего имущества.

5.4. Каждый из супругов, которые в соответствии с Гражданским и Семейным кодексами РФ имеют право совместной собственности на помещение, имеют равное право на членство в Товариществе, если иное не установлено соглашением между ними.

5.5. Если в многоквартирном доме создано Товарищество собственников жилья/недвижимости, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

Гражданин, желающий стать членом Товарищества, подает в Правление Товарищества заявление в письменной форме о приеме в члены Товарищества, к которому прикладывает документ, подтверждающий право собственности гражданина на помещение, в котором указывает свои паспортные данные, номера телефонов для связи, обязательство соблюдать Устав Товарищества.

5.6 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.

Прекращение членства в Товариществе не освобождает выбывшего члена Товарищества от ответственности за неисполнение обязательств перед Товариществом.

5.7. Собственник помещения в многоквартирном доме Товарищества, не являющийся членом Товарищества, обязан заключить с Товариществом договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме (включая услуги управления) в течение месяца с момента регистрации права собственности (иного вещного права) на помещение. Незаключение договора не влечет освобождение собственника от обязанности по внесению платы в соответствии со ст. 154 ЖК РФ.

5.8. Член Товарищества и собственник помещения - не член Товарищества, вправе с учетом требований законодательства и Устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и в установленных Законом пределах распоряжения этим имуществом.

6. РЕЕСТР ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Товарищество обязано вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.2. В реестре членов Товарищества должна содержаться следующая информация:

- номер помещения, его площадь, доля в праве собственности на общее имущество (согласно Кадастровому паспорту либо Свидетельству о регистрации права собственности);
- фамилия, имя, отчество (наименование юридического лица) собственника помещения – члена Товарищества;
- адрес регистрации по месту жительства (месту пребывания, месту нахождения);
- реквизиты Свидетельства о регистрации права собственности.

6.3. Внесение в реестр членов Товарищества осуществляется на основании заявлений членов Товарищества (о вступлении и выходе из членов Товарищества).

6.4. Ответственным за надлежащие и своевременное ведение реестра членов Товарищества является исполнительный орган Товарищества – правление Товарищества.

6.5. Риск наступления негативных последствий, связанных с неисполнением обязанности, указанной в п. 5.5. настоящего Устава, возлагается на членов Товарищества.

7. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА.

ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

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

Общим имуществом в каждом многоквартирном доме, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества, являются следующие объекты:

- помещения в каждом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в 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);
- иные помещения в доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для

удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции 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 **дом 7 корп.3 по ул. Верхне-Печерская**, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

7.2. Средства Товарищества состоят из:

7.2.1. Обязательных платежей и иных взносов членов Товарищества.

7.2.2. Платежей и взносов собственников, не являющихся членами Товарищества, на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с заключенными с ними договорами.

7.2.3. Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества.

7.2.4. Целевых взносов (поступлений).

7.2.5. Платежей и взносов собственников на проведение капитального ремонта общего имущества (в случае принятия решения общим собранием собственников помещений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в виде открытия специального счета владельцем которого является Товарищество),

7.2.6. Прочих поступлений.

7.3. По решению общего собрания членов Товарищества Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

Специальные фонды могут образовываться в целях:

- Восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования.
- Капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе инженерного оборудования.
- Оборудование и содержание детских, спортивных площадок, площадок для отдыха.
- Благоустройство и озеленение придомовой территории.
- Другие цели.

Порядок образования специальных фондов определяется собранием членов Товарищества/собственников.

Специальные фонды могут состоять из взносов членов Товарищества, собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества и других источников.

7.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии со сметой доходов и расходов Товарищества. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества без утверждения общим собранием членов Товарищества в сумме, не превышающей двадцати минимальных размеров оплаты труда.

7.5. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов.

7.6. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг. Порядок внесения платежей и взносов утверждается общим собранием членов Товарищества / собственников помещений многоквартирного дома.

7.7. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и управление их помещениями, коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества, является единой и общей для исполнения.

7.8. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в обязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах.

7.9. Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и /или не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить Товариществу неустойку (пени) в размере, установленном действующим законодательством, определенной исходя из невыплаченных в срок сумм.

7.10. Неиспользование членом Товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частичного от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

7.11. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающий земельный участок в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания дома, отчуждение или передача которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников.

7.12. Собственникам помещений многоквартирного дома запрещается устраивать различного рода производственные и складские помещения, загромождать лестничные клетки, эвакуационные выходы, проходы, коридоры и тамбуры, делать перегородки, которые препятствуют свободному движению людей и (или) приводят к нарушению требований пожарной безопасности. Ответственность за несоблюдение указанных условий возлагается на собственников помещений многоквартирного дома.

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

8. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Товарищество вправе:

8.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме за счет средств собственников помещений, а также договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в их интересах.

8.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год (финансовый план), в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы, а также расходы на другие установленные настоящим Уставом цели.

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

8.1.4. Определять порядок внесения членских, целевых и иных взносов, а также обязательных платежей.

8.1.5. Осуществлять начисление, сбор и перечисление обязательных платежей управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям.

8.1.6. Осуществлять самостоятельно выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры от имени и за счет собственников помещений.

8.1.7. При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является Товарищество, давать распоряжения на осуществление операций по счету в соответствии с решениями собственников помещений многоквартирного дома.

8.1.8. Расторгнуть договор специального счета по решению собственников помещений многоквартирного дома об изменении способа формирования фонда капитального ремонта

8.1.9. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги по обслуживанию общего имущества в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом хозяйственной деятельности.

8.1.10. Осуществлять страхование имущества Товарищества и общего имущества.

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

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

1) Предоставлять заинтересованным лицам в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме (в случае если решением собрания собственников помещений многоквартирного дома принято решение о делегировании полномочий Товариществу).

2) Получать в пользование или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки.

3) Заключать сделки и совершать иные, отвечающие целям и задачам Товарищества, действия.

8.2. Товарищество вправе осуществлять расчеты с собственниками помещений и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

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

8.3.1. В случае наличия задолженности по обязательным платежам и взносам перед ТСЖ, товарищество имеет право размещать информацию о должниках в общедоступных местах с указанием номера квартиры и суммы долга.

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

9. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

9. 1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава Товарищества.

9.1.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

9.1.3. Осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

9.1.4. Подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также проводить расчет расходов на его проведение.

9.1.5. Осуществлять проверку технического состояния общего имущества.

9.1.6. Принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном действующим законодательством.

9.1.7. Организовывать и проводить общие собрания собственников помещений многоквартирного дома.

9.1.8. Представлять законные интересы всех собственников в договорных отношениях с ресурсоснабжающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, в также в суде.

9.1.9. Заключать договоры на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества.

9.1.10. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам.

9.1.11. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме силами Товарищества и/или путем заключения в интересах собственников помещений договоров на выполнение работ и оказания услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества.

9.1.12. 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.

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

9.1.14. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

9.1.15. Предоставлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав Товарищества изменений утвержденные председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копию устава, выписку из протокола общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав

Товарищества с приложением заверенных председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

9.1.16. В случае заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств.

9.1.17. Осуществлять контроль за правильностью начисления обязательных платежей собственникам помещений управляющей организацией или организацией, осуществляющей функции по начислению платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги.

9.1.18. Товарищество при получении платы за коммунальные услуги, обязано осуществить расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми Товариществом заключены договоры водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения, электроснабжения, в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации.

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

9.1.20. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, а также обязанностей собственников по капитальному ремонту общего имущества.

9.1.21. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг.

9.1.22. Устанавливать и актировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств.

9.1.23. Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений.

9.1.24. Осуществлять контроль за исполнением членами Товарищества/собственниками принадлежащих им помещений с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме.

9.1.25. Расторгнуть договор специального счета при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, изменение владельца специального счета.

9.1.26. Осуществлять операции по специальному счету в соответствии с жилищным законодательством.

9.1.27. Предоставлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом Нижегородской области, сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счете в случае, когда Товарищество является владельцем специального счета.

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

9.1.29. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников помещений на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

9.1.30. Выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий.

9.1.31. Вести бухгалтерскую, статистическую, техническую и иную документацию.

9.1.32. Заключать со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме.

9.1.33. Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками полномочий.

9.2. Хранить документы Товарищества:

- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
- протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы и приказы правления Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;
- документы делопроизводства Товарищества;
- акты ревизионных проверок или заключений ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.

9.3. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

9.4. Документы Товарищества хранятся в правлении Товарищества.

9.5. На Товарищество возложены обязанности по обеспечению надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния многоквартирного жилого дома и придомовой территории, технической инвентаризации многоквартирного жилого дома, предоставлению коммунальных и прочих услуг, по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений, капитальному ремонту многоквартирного жилого дома, при этом ТСЖ заключает договоры с производителями (поставщиками) данных работ (услуг), действуя от своего имени по поручению и за счет собственников помещений в многоквартирном доме.

10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ 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 объеме, которые установлены настоящим Кодексом 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:

10.3.1. устав Товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;

10.3.2. реестр членов Товарищества;

10.3.3. бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

10.3.4. заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

10.3.5. протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

10.3.6. документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

10.3.7. техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

10.3.8. иные предусмотренные настоящим Кодексом, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы товарищества.

10.4. Права члена Товарищества возникают с момента вступления в члены Товарищества. Член Товарищества имеет право:

10.4.1. Голосовать на общем собрании лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью.

10.4.2. Избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и ревизионную комиссию (ревизором) Товарищества.

10.4.3. Обжаловать в суд решение общего собрания членов Товарищества или решение правления Товарищества, которые нарушают его права и охраняемые законом интересы.

10.4.4. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

10.4.5. Добровольно выйти из состава членов Товарищества.

10.5. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

10.5.1. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

10.5.2. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

10.6. Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований ЖК 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. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

11. ОБЯЗАННОСТЬ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Член Товарищества обязан:

11.1.1. Выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества в пределах их полномочий.

11.1.2. 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 в размере, установленном общим собранием членов Товарищества.

11.1.3. Предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать члена Товарищества и сведения для осуществления связи с ним. Член Товарищества обязан своевременно информировать правление Товарищества об изменении этих сведений.

11.1.4. Члены Товарищества обязаны своевременно информировать Правление Товарищества об изменении своих персональных данных, а также о приобретении или отчуждении помещения в многоквартирном доме.

11.1.5. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на придомовой территории многоквартирного дома.

11.1.6. Поддерживать принадлежащее собственнику помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества.

11.1.7. Использовать принадлежащее ему имущество в соответствии с его целевым назначением.

11.1.8. Не нарушать права других собственников.

11.1.9. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

11.1.10. Допускать в помещение представителей Товарищества, управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, общего имущества.

11.1.11. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу.

11.1.12. Предоставлять Товариществу информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ.

11.1.13. За свой счет устранять ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу Товарищества, им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащее ему помещение.

11.1.14. Предоставлять Товариществу сведения о произведенной перепланировке и переустройстве помещения (в т.ч. смена батарей, установка теплого пола) собственника вместе с разрешительными документами, т.е. с документами, подтверждающими законность произведенной перепланировки и переустройства.

11.1.15. Получать предварительное согласование на перепланировку и переустройства, если затрагивается общее имущество многоквартирного дома, путем проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

11.2. Любой член Товарищества/собственник, осуществляющий отчуждение своего помещения, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

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

2) сведения о своих текущих и просроченных обязательствах перед Товариществом, в том числе о задолженности по выплате членских и других взносов и т.п.

11.3. Нести ответственность за нарушение обязательств перед Товариществом, в т.ч. по внесению платежей и взносов.

11.4. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием членов Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

11.5. Ответственность членов Товарищества:

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

11.5.2. Член Товарищества, несвоевременно и/или не в полном объеме внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должник), обязан уплатить Товариществу (кредитору) пени.

12. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

12.1. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления Товарищества и действующим законодательством.

12.2. Члены Товарищества обязаны нести расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества (членские взносы), установленные решениями общих собраний членов Товарищества.

12.3. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом.

12.4. Размер обязательных платежей и (или) взносов Товарищества, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется общим собранием членов Товарищества в соответствии с уставом Товарищества.

12.5. Размер платы за коммунальные услуги: ГВС, ХВС, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение, услуги по отоплению рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

12.6. На основании решения общего собрания членов Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Товариществом, которое отвечает перед такими собственниками за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

12.7. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме, с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме и определения размера платы за капитальный ремонт общим собранием собственников помещений.

12.8. Решение о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня работ по капитальному ремонту, сроков проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка ее внесения принимается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, находящегося под управлением Товарищества.

13. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Органами управления Товарищества являются:

13.1.1. Общее собрание членов Товарищества (Собрание).

13.1.2. Правление Товарищества (коллегиальный исполнительный орган управления).

13.1.3. Председатель Правления Товарищества (единоличный исполнительный орган управления).

13.1.4. Управляющий Товарищества (при наличии) - лицо, которое организывает все административно-правовые функции в работе Товарищества.

13.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов, далее именуемое Собранием.

13.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

13.4. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, соблюдением ими действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

14. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Для решения вопросов, относящихся к владению, пользованию и распоряжению общим имуществом многоквартирного дома собирается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Порядок созыва, ведения и принятия решений общим собранием домовладельцев определяется Жилищным кодексом РФ.

14.2. Собрание принимает решения по вопросам, поставленным на голосование.

14.3. Годовое (очередное) Собрание созывается по инициативе правления Товарищества.

14.4. Внеочередное Собрание может быть созвано по инициативе правления Товарищества, членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии. Присутствие инициаторов Собрания на Собрании обязательно.

14.5. Организация Собрания:

14.5.1. Собрание может проводиться посредством:

1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

2) очно-заочного голосования (очное обсуждение вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений членов Товарищества в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания).

3) заочного голосования (путем передачи решений членов Товарищества в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания).

14.5.2. Уведомление о проведении Собрания не позднее, чем за 10 (Десять) дней до даты его проведения может рассылаться любым из перечисленных способов: путем SMS-сообщений, по электронной почте, почтовыми отправлениями, вложения в почтовые ящики, размещается в системе «Интернет» на сайте Товарищества <https://olimp-nn.ru/>, а так же размещается в письменной форме на доске объявлений на первом этаже многоквартирного дома или происходит посредством использования информационной системы ГИС ЖКХ или иной системы (при наличии решения об использовании такой системы).

Товарищество не несет ответственности за не уведомление члена Товарищества, отсутствующего по месту жительства в период организации и проведения общего собрания членов Товарищества и не представившего информации о месте своего фактического проживания.

14.5.3. Собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

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

14.5.5. Член Товарищества вправе участвовать в Собрании и голосовать лично либо через уполномоченное им лицо (представителя).

14.5.6. Правомочия общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом. Собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

В случае отсутствия на Собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату, время и место проведения Собрания.

14.5.7. Собрание ведет председатель правления Товарищества, а в случае его отсутствия Собрание ведет один из членов правления Товарищества. В случае отсутствия вышеуказанных лиц или их отказа Собрание ведет председатель Собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на Собрании членов Товарищества или уполномоченных представителей.

14.6. На Собрании вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, без права голоса в случае, если на таком собрании решаются вопросы, относящиеся к компетенции собрания членов Товарищества.

14.7. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, имеют право участвовать в голосовании при решении вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома Жилищным кодексом Российской Федерации.

14.8. К компетенции Собрания членов Товарищества относятся:

14.8.1. Внесение изменения в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции.

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

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

14.8.4. Установление обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

14.8.5. Утверждение порядка образования иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирных домах) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.

14.8.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

14.8.7. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах, отчета о выполнении такого плана.

14.8.8. Утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет.

14.8.9. Утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества.

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

14.8.11. Рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

14.8.12. Принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входит содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества (если председатель выполняет свои обязанности не по трудовому договору).

14.8.13. Утверждение внутренних регламентов Товарищества, в том числе ведения Собрания, деятельности его правления.

14.8.14. Принятие решений о страховании имущества Товарищества.

14.8.15. Предоставление в пользование или в аренду части общего имущества в многоквартирном доме, (в случае если данное полномочие делегировано решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома Товариществу).

14.8.16. Другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными Федеральными законами.

При этом принятие решений:

- о реконструкции многоквартирного дома, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

- о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

- о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами;

- принятие решений о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, выбор порядка и условий оплаты взносов на капитальный ремонт;

- принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, определенных решением общего собрания.

относятся к компетенции общего собрания собственников многоквартирного дома и принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится по правилам ст. ст. 44-47 Жилищного кодекса Российской Федерации.

14.9. Собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

14.10. Решения Собрания принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Собрании или их представителей.

Решение Собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не принимали участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

14.11. Решение Собрания может быть принято путем проведения очно-заочного или заочного голосования – путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Собрания в многоквартирном доме, в письменной форме либо посредством использования электронной/информационной системы по вопросам, поставленным на голосование. Бланки голосований вручаются каждому члену Товарищества одним из перечисленных способов: под подпись, по электронной почте, почтовым отправлением, вложением в почтовые ящики или подлежат размещению в электронной/информационной системе. Принявшие участие в общем собрании члены Товарищества, проводимом в форме очно-заочного или заочного голосования, считаются членами Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема. В решение члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны: сведения о лице, участвующем в голосовании; сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании; решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался». Решение Собрания может быть принято без проведения очного заседания (заочное голосование) посредством отправки, в том числе с помощью электронных либо иных технических средств, не менее чем пятьюдесятью процентами от общего числа участников Собрания документов, содержащих сведения об их голосовании. При этом решение считается принятым, если за него проголосовало большинство направивших эти документы участников Собрания.

Голосование по вопросам повестки дня Собрания, проводимого в форме очно-заочного или заочного голосования, осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, либо использования электронной/информационной системы.

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

Члены Товарищества могут участвовать в собрании дистанционно с помощью электронных либо иных технических средств ((Skype, Zoom и иных систем), если при этом используются любые способы, позволяющие достоверно установить лицо, принимающее участие в заседании, участвовать ему в обсуждении вопросов повестки дня и голосовать. Дистанционное участие в собрании возможно при любой форме проведения собрания, предусмотренной законодательством и направлено на соблюдение баланса интересов, а также возможности принять участие в собрании любому члену Товарищества независимо от его места расположения на территории РФ и за ее пределами.

При проведении очно-заочного голосования, кворум подлежит определению совокупно по результатам двух частей (присутствующих на очной части и сдавших бюллетеней в заочной части). Решения членов Товарищества, полученные как на очной, так и на заочной части голосования суммируются и отражаются в одном протоколе собрания. При этом последовательность проведения очной и заочной частей голосования, продолжительность заочной части голосования, временной промежутков между очной и заочной частями, определяет инициатор собрания.

14.12. Собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

14.13. Решения, принятые Собранием, а также итоги голосования доводятся до собственников помещений в данном доме и членов, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном Собранием и доступном для всех собственников помещений в данном доме не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятые по результатам голосования с использованием электронной/информационной системы, по вопросам, поставленным на голосование, автоматически формируются в форме протокола и размещаются в системе в течение одного часа после окончания такого голосования.

14.14. Протоколы Собраний и решения членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, сформированные с использованием электронной/информационной системы общим собранием собственников помещений в многоквартирных домах, электронные образцы решений собственников помещений в многоквартирном доме по поставленным на голосование вопросам, переданные администратору общего собрания, хранятся в системе.

14.15. Член Товарищества вправе обжаловать решение, принятое Собранием с нарушением требований, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации 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. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1 Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему Собранию. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

15.2. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах и компетенции Собрания.

15.3. Правление Товарищества избирается из членов Товарищества Собранием на срок 2 (Два) года. Численный состав членов правления Товарищества составляет: не менее 3 человек.

В случае выхода члена Правления Товарищества из состава Правления Товарищества его место может занять желающий член Товарищества, путем выдвижения своей кандидатуры в члены Правления Товарищества на Собрании, в повестку дня которого входит определение нового состава Правления Товарищества.

Членом правления Товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, 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.

15.4. В обязанности правления Товарищества входят:

15.4.1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества.

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

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

15.4.4. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им.

15.4.5. Выбор председателя Правления Товарищества из числа членов Правления Товарищества и досрочное прекращение его полномочий.

15.4.6. Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их, утверждение штатного расписания.

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

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

15.4.9. Созыв и проведение Собраний.

15.4.10. Заключение договоров по предоставлению коммунальных и прочих услуг.

15.4.11. Прием заявлений о вступлении в члены Товарищества и выходе из него.

15.4.12. Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов.

15.4.13. Установление фактов причинения вреда имуществу собственников.

15.4.14. Хранение проектной (в случае ее наличия и/или передачи от предыдущей управляющей организации или застройщика), технической, а также исполнительной и иной документации на

многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством.

15.4.15. Выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий.

15.4.16. Рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений.

15.4.17. Разработка и вынесение на утверждение Соборания: перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества; перечней дополнительных работ; расчет стоимости работ.

15.4.18. Расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества.

15.4.19. Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

15.4.20. Организация приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

15.4.21. Осуществление проверки технического состояния общего имущества.

15.4.22. Реализация мероприятий по ресурсоснабжению.

15.4.23. Передача технической, бухгалтерской и иной документации на дом, а также учредительных и иных документов Товарищества новому правлению. В случае ликвидации Товарищества и (или) изменения способа управления многоквартирным домом техническая, бухгалтерская и иная документация на дом передается ликвидационной комиссии или выбранной управляющей организации. Учредительные и иные документы Товарищества передаются ликвидационной комиссии или уполномоченному на общем собрании собственнику помещения.

15.4.24. Хранение следующих документов:

- Решение о создании Товарищества;
- Свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- Свидетельство о поставке Товарищества на учет в налоговом органе (ИНН Товарищества);
- Устав Товарищества, изменения и дополнения, внесенные в Устав Товарищества;
- Документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, находящееся на его балансе;
- Документы бухгалтерского учета и финансовой отчетности;
- Протоколы общих собраний Товарищества;
- Протоколы заседаний и решений Правления Товарищества;
- Протоколы и заключения ревизионной комиссии Товарищества;
- Письменные решения членов Товарищества;
- Заключения аудиторской организации;
- Техническая документация на многоквартирный дом;
- Иные документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации, в течение сроков, установленных законодательством о раскрытии информации.

15.4.25. Выполнение иных вытекающих из настоящего Устава Товарищества обязанностей.

15.5. Заседания Правления Товарищества созывается его председателем.

15.6. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления Товарищества. Собрание Правления Товарищества может быть проведено путем очно-заочного голосования или путем конференции (дистанционно).

15.7. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества или всеми присутствующими членами Правления Товарищества.

15.8. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим Уставом порядке сметой расходов Товарищества. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества без утверждения общим собранием членов Товарищества в сумме, не превышающей двадцати минимальных размеров оплаты труда.

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

15.10. Члены Правления и председатель Правления Товарищества несут перед Товариществом ответственность за причинение своими действиями или бездействием Товариществу убытков. При этом не несут ответственности члены Правления, голосовавшие против решения Правления, которое повлекло за собой причинение убытков Товариществу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу.

15.11. По решению Собрании полномочия Правления Товарищества могут быть досрочно прекращены в случаях грубого нарушения ими своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьезных оснований.

16. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

16.1. Председатель Правления Товарищества избирается из числа членов Правления Товарищества, сроком на 2 (два) года на собрании членов Правления Товарищества.

16.1.1. Председатель осуществляет следующие действия:

16.1.2. Обеспечивает выполнение решений Собрании, Правления, руководит текущей деятельностью Товарищества, издает приказы, дает указания и распоряжения, которые обязательны для исполнения всеми должностными лицами Товарищества;

16.1.3. Организует работу Правления;

16.1.4. Готовит для рассмотрения Правлением с последующим утверждением Собранием проекты внутренних документов Товарищества (Правил внутреннего трудового распорядка, Положения об оплате труда работников Товарищества, Положение о вознаграждении председателя правления Товарищества и др.);

16.1.5. В пределах своей компетенции действует от имени Товарищества без доверенности, подписывает платежные и другие финансовые документы, договоры, в том числе договор управления, на содержание и ремонт общего имущества, на поставку коммунальных ресурсов, на оказание коммунальных услуг, других видов услуг, открывает и закрывает счета в банках;

16.1.6. Совершает сделки от имени Товарищества, одобренные Правлением или общим собранием членов Товарищества, в том числе заключает договоры о приобретении недвижимого имущества;

16.1.7. Контролирует своевременность и полноту оплаты налогов;

16.1.8. Представляет интересы Товарищества в суде, арбитражном суде, в органах власти и управления, а также в отношениях с физическими и юридическими лицами (третьими лицами);

16.1.9. Выдает от имени Товарищества доверенности, не требующие нотариального заверения;

16.1.10. Рассматривает предложения и заявления членов Товарищества;

16.1.11. Осуществляет иные полномочия, не входящие в компетенцию Собрании и Правления.

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

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

16.4. Председатель Правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей собранием правления в случае, если при осуществлении прав и исполнении обязанностей он будет действовать в ущерб Товариществу или с нарушением законодательства.

17. УПРАВЛЯЮЩИЙ ТОВАРИЩЕСТВА

17.1. Управляющий ТСЖ – физическое лицо, осуществляющее деятельность в рамках трудового либо гражданско-правового договора с Товариществом. Управляющий является штатной единицей, получает утвержденный собранием членов Правления оклад (в рамках сметы на год или отдельным вопросом на повестке дня), а также может быть премирован правлением ТСЖ в пределах суммы зарплатного фонда в смете, утвержденной общим собранием членов на год.

Управляющий организывает все административно-правовые функции в работе Товарищества.

17.2. Права и обязанности Управляющего определяются на собрании членов Правления Товарищества.

17.3. Председатель Товарищества вправе передать часть своих полномочий Управляющему.

17.4. Полномочия Управляющего:

- Представляет Товарищество в различных инстанциях, судах;
- Заключает договоры по вопросам деятельности Товарищества;
- Решает Организационно-правовые и технические вопросы Товарищества.

17.5. Права Управляющего:

- Участвует в обсуждении всех проблем и вопросов, которые входят в обязанности функционирования Товарищества;

- Может вносить свои предложения по улучшению деятельности Товарищества.

17.6. Обязанности Управляющего:

- подбор эксплуатационных служб для выполнения работ по ремонту и обслуживанию многоквартирного дома;

- поиск, трудоустройство и увольнение сотрудников;

- контролирование проведения различных работ по улучшению состояния дома и территории; официальное представление товарищества в органах власти и судах;

- подготовка различных финансовых документов, в том числе годовых смет расходов и доходов.

17.7. Подробнее трудовая функция управляющего излагается в должностной инструкции, являющейся приложением к трудовому договору с управляющим.

18. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

18.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на срок не более чем 2 (два) года. Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Товарищества.

18.2. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества.

18.3. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

18.4. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

18.4.1. Проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества.

18.4.2. Представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

18.4.3. Представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

18.4.4. Отчитывается перед общим собранием Товарищества о своей деятельности.

18.4.5. Контролирует деятельность Правления Товарищества и его председателя.

18.4.6. Проверяет соблюдение финансовой дисциплины, правильность ведения бухгалтерского учета и составления отчетности.

18.4.8. Проверяет обоснованность операций с денежными средствами, расчетных и кредитных операций.

18.4.9. Проверяет полноту и своевременность уплаты Товариществом налогов.

18.4.10. Проверяет обоснованность произведенных затрат, связанных с текущей деятельностью, и затрат капитального характера.

18.4.11. Проверяет расчеты по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами.

18.4.12. Проверяет использование дополнительных доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, средств специальных фондов.

18.5. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только Собранию.

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

18.7. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества обязана:

18.7.1. Проверять выполнение Правлением Товарищества и председателем Правления решений общих собраний членов Товарищества, Правления, законность совершенных Правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояния имущества Товарищества.

18.7.2. Представлять отчет о результатах ревизии на утверждение общего собрания членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений. Отчет представляется на общее собрание членов Товарищества только после направления его для ознакомления правлению Товарищества.

18.7.3. Информировать Правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов Товарищества.

18.8. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членов либо при выявлении злоупотреблений членами Правления Товарищества и председателя Правления своими полномочиями ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное общее собрание членов Товарищества, либо направить материалы проверки в правоохранительные органы или в суд.

18.9. По решению общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, кроме ревизионной комиссии (ревизор), может быть приглашен сторонний аудитор, вступивший в саморегулируемое профессиональное аудиторское объединение (саморегулируемую организацию аудиторов).

19. ВЕДЕНИЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВА В ТОВАРИЩЕСТВЕ

19.1. Протоколы Собраний подписывают председатель и секретарь таких собраний, данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах в течение срока, предусмотренного законодательством о раскрытии информации.

19.2. В случае принятия решения о голосовании в форме опроса (заочного голосования) постоянному хранению подлежат протоколы Собраний с листами голосования, письменные решения членов Товарищества, электронные образцы указанных документов при использовании электронной/информационной системы.

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

19.4. Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию.

20. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

20.1. Реорганизация Товарищества (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

20.2. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

20.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирных домах 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.

20.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а архив и документы Товарищества передаются в установленном порядке в государственный архив по территориальности.

21. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

21.1. Настоящий Устав Товарищества утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты его государственной регистрации.

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

21.3. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего Устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами Товарищества и третьими лицами, и могущими иметь принципиальное значение для Товарищества и/или членов с точки зрения необходимости защиты их имущественных и моральных охраняемых законом прав и интересов Товарищество и члены его будут руководствоваться положениями Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ и иными законодательными актами Российской Федерации, регулирующими гражданские и жилищные правоотношения.

В случае внесения изменений в Жилищный Кодекс, Гражданский Кодекс и иные нормативно-правовые акты, которыми руководствуется товарищество в рамках своей финансово-хозяйственной деятельности, Товарищество обязано руководствоваться измененными редакциями нормативно-правовых актов.

При этом дополнительно вносить изменения в учредительные документы Товарищества не требуется.

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