

УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья, пр. Художников, д. 15 к. 1, к.2, к.3 , именуемое в дальнейшем «товарищество», создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное официальное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «Дружба»

Краткое наименование товарищества: ТСЖ «Дружба».

Место нахождения товарищества: 194295, Санкт-Петербург, пр. Художников, д. 15 к. 1.

2. ЦЕЛЬ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилья и нежилых помещений и иной недвижимости в многоквартирном жилом доме, созданное в целях:

- реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
- сохранения и приращения недвижимости в многоквартирном доме;
- распределения между членами товарищества и собственниками, не вступившими в товарищество, обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома;
- обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов, жилых и нежилых помещений;
- обеспечения соблюдения членами товарищества и собственниками, не вступившими в товарищество, членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
- исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнения обязательств, принятых по договорам;
- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- получения и использования на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;
- осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных федеральным законодательством и разделом 6 настоящего устава;
- представления общих интересов членов товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защиты прав и интересов членов товарищества.

3. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА

- 3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексами РФ, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами Правительства Санкт-Петербурга.
- 3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.
- 3.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.
- 3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ И/ЛИ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

- 4.1. Объектами собственности членов товарищества являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.
- 4.2. Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.
- 4.3. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном жилом доме, находящемся в их общей долевой собственности.
- 4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества в многоквартирном жилом доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения.
- 4.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов товарищества, принятого в соответствии с уставом товарищества, могут быть переданы в пользование какому-либо лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников.
- 4.6. 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, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного жилого дома, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников жилых и нежилых помещений.
- 4.7. Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также долю (количество) голосов на общих собраниях членов товарищества. Доля участия каждого члена товарищества пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в многоквартирном жилом доме, которая определяется в квадратных метрах общей площади.
- 4.8. Доля участия члена товарищества - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади.
- 4.9. Доля участия устанавливается одинаковой для собственников жилых и нежилых помещений и не зависит от вида принадлежащих им помещений.
- 4.10. Порядок изменения долей членов товарищества в недвижимом имуществе устанавливается по соглашению в зависимости от вклада в образование и приращение этого имущества либо в ином порядке, установленном нормами гражданского законодательства.
- 4.11. Недвижимое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в собственности товарищества как

юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.

4.12. Члены товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с действующим законодательством и уставом.

4.13. Неиспользование членом товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника помещений полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме.

4.14. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном жилом доме, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами - сервитутом, который устанавливается по соглашению между членами товарищества и лицом, требующим установления сервитута, а в случае не достижения соглашения - по решению суда.

5. ОБРАЗОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ И ФОНДОВ ТОВАРИЩЕСТВА, УЧАСТИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА, В ФИНАНСИРОВАНИИ РАСХОДОВ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

5.1. Средства товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей и задач товарищества;
- платежей нанимателей, арендаторов и собственников, жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества, и по возмещению затрат на коммунальные услуги;
- передаваемых товариществу собственниками жилья установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций и субсидий,
- прочих поступлений.

5.2. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату фактического содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов товарищества и остальных собственников, не являющихся членами товарищества, если иное не зафиксировано в договорах между управляющими организациями и товариществом.

5.3. Члены товарищества и остальные собственники оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, налоги на недвижимое имущество пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности.

5.4. Члены товарищества и остальные собственники оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами, в случае передачи своих помещений третьим лицам.

5.5. Начисление и сборы с членов товарищества на любые дополнительные расходы товарищества правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

5.6. Члены товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

6. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества в соответствии с действующим законодательством и уставом.

6.2. Для достижения своих целей товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- эксплуатация, техническое содержание, ремонт и реконструкция общего имущества;

- предоставление жилищных и коммунальных услуг;
- иные виды хозяйственной деятельности, вытекающие из устава.

6.3. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты общих расходов или по решению общего собрания членов товарищества направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам товарищества, указанным в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, не противоречащие действующему законодательству.

7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

7.1. Членами товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в многоквартирном доме и которые в установленном законодательством порядке выразили свое волеизъявление об этом.

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

7.3. Членство в товариществе возникает у всех собственников, выразивших в письменном виде свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации товарищества в установленном порядке.

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

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

7.6. С момента прекращения права собственности члена товарищества на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством, членство в товариществе прекращается.

7.7. При реорганизации юридического лица — члена товарищества либо смерти гражданина - члена товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору входят в состав членов товарищества с момента возникновения права собственности на имущество в многоквартирном жилом доме.

7.8. Член товарищества вправе с учетом требований законодательства и устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных действующим законодательством пределах распоряжения этим имуществом.

7.9. Собственники жилых и/или нежилых помещений и иного недвижимого имущества – члены товарищества обязаны выполнять законные требования правления товарищества.

7.10. Собственники помещений, не являющиеся членами товарищества, могут подать заявление о вступлении в товарищество по согласованию с правлением в любое время.

8. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Товарищество имеет право:

8.1.1. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества, в пределах, установленных законодательством и уставом товарищества.

8.1.2. Определять бюджет товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества цели.

8.1.3. Устанавливать на основе принятого годового бюджета товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника помещений в соответствии с его долей участия.

8.1.4. Выполнять работы и оказывать жилищные, коммунальные и иные услуги собственникам помещений.

8.1.5. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать и сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и

другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды товарищества, если они изношены или морально устарели.

8.1.6. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные товариществу собственников жилья в управление.

8.1.7. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.

8.1.8. Организовывать союзы, ассоциации и другие объединения совместно с иными организациями и товариществами собственников жилья для повышения эффективности хозяйственной деятельности путем передачи прав и обязанностей по управлению общими инженерно-техническими сооружениями, зданиями и многоквартирными домами.

8.1.9. Совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества и действующему законодательству.

8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников жилых помещений, товарищество может:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-либо лицу или лицам;
- в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения находящиеся в собственности товарищества;
- получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;
- совершать иные действия и сделки, не противоречащие целям и задачам товарищества.

9. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества.

9.1.2. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

9.1.3. Обеспечивать выполнение всеми членами товарищества, а также собственниками, не вступившими в товарищество их обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества.

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

9.1.5. Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, уставом, решениями общего собрания. В случае неисполнения собственниками обязанностей по своевременному внесению платежей свыше трех месяцев, товарищество обязано принять исчерпывающие меры по погашению задолженности, вплоть до судебного привлечения должников.

9.1.6. Заключать договора на техническое обслуживание, ремонт и предоставление коммунальных услуг с собственниками, не вступившими в товарищество собственников жилья.

9.1.7. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) общего имущества товарищества. Заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.

9.1.8. Обеспечивать соблюдение интересов всех собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между собственниками помещений издержек по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9.1.9. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять интересы членов товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также иных отношениях с третьими лицами.

9.1.10. Выполнять иные обязательства в пределах своей компетенции.

10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Член товарищества имеет право:

10.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

10.1.2. Участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления товарищества.

10.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

10.1.4. Возмещать за счет средств товарищества личные расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

10.1.5. Получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

10.1.6. Производить через расчетный счет товарищества оплату текущих платежей, коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество, как в наличной, так и в безналичной форме.

10.1.7. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.

10.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.

11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Член товарищества обязан:

11.1.1. Соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, выполнять требования устава, решения общего собрания и правления товарищества.

11.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

П. 1.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы.

П. 1.4. Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

11.1.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами. ИЛ.6. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

11.1.7. Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

11.1.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу им самим или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды или другим основанием.

11.1.9. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом товарищества или решением общего собрания членов товарищества.

11.1.10. При смене собственником фамилии, имени, отчества, номера и серии паспорта, в течение одного месяца извещать органы управления об изменениях.

11.1.11. Собственник, предоставляющий право пользования принадлежащими ему помещениями другим лицам, обязан сообщить правлению паспортные данные пользователя, либо *его* юридический адрес, срок передачи помещений в пользование и характер пользования помещением. Кроме того, сообщить адрес и телефон своего проживания (или доверенного лица) на все время передачи помещений в пользование.

11.1.12. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и другими правовыми актами, уставом товарищества.

12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Органами управления товарищества являются:

- общее собрание членов товарищества;
- правление товарищества.

12.2. Высшим органом управления является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества.

12.3. Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

13. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Годовое общее собрание членов товарищества созывается правлением ежегодно, после сдачи годового бухгалтерского отчета.

Помимо годового общего собрания в товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов товарищества. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе любого члена товарищества.

13.2. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену товарищества под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом), либо размещается в помещениях дома, доступных для всех собственников.

13.3. Каждый член товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса и обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной уставом.

13.4. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более 50 % голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества, кроме случаев, предусмотренных п. 13.9. настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.

13.5. Член товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении его судебного разбирательства.

13.6. Общее собрание ведет председатель правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления.

Решения, принятые по результатам голосования, являются обязательными для всех собственников, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

13.7. К исключительной компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

13.7.1. Внесение изменений и дополнений в устав товарищества.

13.7.2. Решение о реорганизации и ликвидации товарищества.

13.7.3. Принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество товарищества собственникам помещений или третьим лицам, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в многоквартирном жилом доме.

13.7.4. Принятие решений о строительстве, реконструкции. В том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений.

13.7.5. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

13.7.6. Введение ограничения на использование общего имущества.

13.7.7. Избрание правления и ревизионной комиссии.

13.7.8. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении.

13.7.9. Установление размера и периодичности специальных платежей и взносов членов товарищества.

13.7.10. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии товарищества.

13.7.11. Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка.

13.8. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества в соответствии с пп.13.7.1. - 13.7.5., решение принимается не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

13.9. Решение общего собрания членов товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов товарищества для обсуждения вопросов повестки

дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания товарищества, в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

13.10. Принявшими участие в общем собрании членов товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

13.11. В решении члена товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, в котором создано товарищество;
- 3). Решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

14. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

14.2. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

14.3. Члены правления избираются собственниками жилых и нежилых помещений на общем собрании, созываемом в установленном порядке. Члены правления избираются на срок два года. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым собственником жилого или нежилого помещения в письменной, либо в устной форме на общем собрании товарищества.

14.4. В компетенцию правления товарищества входит решение всех вопросов, касающихся текущей деятельности товарищества (за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), в том числе:

14.4.1. Соблюдение собственниками действующего законодательства и требований устава.

14.4.2. Контроль за своевременным и полным внесением собственниками установленных платежей и взносов в пределах тарифов, установленных уполномоченными государственными органами, в случае отсутствия решения общего собрания по установлению размера платежей.

14.4.3. Составление годового бюджета товарищества, смет и отчетов.

14.4.4. Принятие решения о вступлении товарищества в объединения и союзы с другими организациями и товариществами собственников жилья.

14.4.5. Общее управление многоквартирным жилым домом, заключение договоров на управление, обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества многоквартирного дома.

14.4.6. Наем и увольнение рабочих и служащих для обслуживания, содержания и ремонта недвижимого имущества в многоквартирном доме, согласование оплаты их труда и заключение трудовых договоров согласно КЗОТа.

14.4.7. Ведение списка членов товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

14.4.8. Определение порядка заключения договоров председателем от имени товарищества.

14.4.9. Созыв и организация проведения общего собрания.

14.4.10. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

14.5. Заседание правления созывается председателем или по требованию 1/3 членов правления. Заседание правления товарищества собственников жилья признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления товарищества. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

14.6. Правление продолжает выполнять свои обязанности до первого заседания вновь избранного правления.

15. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

15.1. Председатель правления избирается на срок не более 2 лет правлением товарищества собственников жилья из своего состава. Председатель выполняет и обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества. Переизбрание председателя или освобождение его от полномочий осуществляется по решению правления.

15.2. Председатель, действуя от имени товарищества, без доверенности подписывает платежные документы и заключает договора и сделки от имени товарищества, которые в соответствии с законодательством и Уставом не подлежат обязательному одобрению правлением, или общим собранием.

15.3. Представляет товарищество во взаимоотношениях с третьими лицами.

16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)

16.1. Для осуществления контроля над деятельностью товарищества общее собрание вправе избирать ревизионную комиссию или ревизора.

16.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок, не более чем два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

16.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

16.4. Ревизионная комиссия (ревизор);

16.4.1. Проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год.

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

16.4.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

17. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

17.1. Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

17.2. Товарищество ликвидируется в установленных действующим законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания.

17.3. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества в порядке, установленном законодательством и уставом товарищества.