

Учредительный документ юридического лица
ОГРН 1149102083030 в новой редакции
представлен при внесении в Единый
реестр записи от 01.09.2021 за ОГРН 2219100258111



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

сведения о сертификате эп

Сертификат: 0F2CB20034AD0D994CB8DE426A503153
Владелец: Бабич Ирина Михайловна
Начальник отдела
Межрайонная ИФНС России № 9 по Республике Крым
Действителен: с 26.05.2021 по 26.05.2022

1

«УТВЕРЖДЕН»

Решением

Общего собрания членов

(Протокол № 9 от 17.08.2021г.)

УСТАВ

Товарищества собственников недвижимости «Эдинбург»

город Ялта
2021 год

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Эдинбург» (далее по тексту - Товарищество), образованное в доме с жилыми и нежилыми помещениями, расположенном по адресу: Республика Крым, город Ялта, ул.Свердлова, дом 13/2, создано по решению общего собрания собственников помещений указанного дома и их представителей, является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в доме для совместного управления общим имуществом в доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления домом либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в доме.

Товарищество создано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными актами, регулирующими гражданские и жилищные правоотношения.

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке: **Товарищество собственников недвижимости «Эдинбург».**

Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: **ТСН «Эдинбург».**

Место нахождения Товарищества: **Россия, Республика Крым, город Ялта.**

Место нахождения Товарищества определяется местом его государственной регистрации.

1.3. Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью в соответствии со статьей 152 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.4. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс и (или) смету, расчетный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления своей деятельности.

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

1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.8. Товарищество руководствуется в своей деятельности действующим законодательством, настоящим Уставом, решениями общего собрания членов Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству.

1.9. Организационно-правовая форма - Товарищества собственников недвижимости, вид - Товарищество собственников жилья.

2. Предмет и виды деятельности Товарищества

2.1. Предметом деятельности Товарищества является совместное управление общим имуществом в доме, обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в доме, осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме, а также осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления домом либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам

помещений в доме.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в доме;
- организация финансирования, содержания, эксплуатации, развития комплекса жилого дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций,
- оформление документов для получения субсидий, дотаций;
- содействие собственникам помещений в оформлении прав на объекты недвижимости;
- содержание и благоустройство придомовой территории;
- текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций дома, инженерных сооружений;
- строительство и реконструкция зданий и сооружений;
- представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- содействие в регистрации и снятии с регистрационного учета по месту жительства;
- обеспечение собственников и владельцев помещений жилищными, коммунальными и иными услугами;
- передача в аренду и (или) пользование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории;
- консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества.

2.2. Товарищество может осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано. Такой деятельностью признается приносящее прибыль выполнение работ и оказание услуг, отвечающих целям создания Товарищества, а также приобретение и реализация ценных бумаг, имущественных и неимущественных прав, участие в хозяйственных обществах и участие в других некоммерческих организациях и объединениях.

2.3. Товарищество обязано раскрыть следующую информацию:

- общая информация о Товариществе, основные показатели финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в доме, порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в доме, сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в доме, сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

Информация раскрывается путем:

- использования электронно коммуникационных технологий (интернет конференц связь), использование электронной почты, мессенджеров и мобильных средств связи (рассылка электронных писем).
- размещения информации в общедоступных местах дома.
- рассылки писем на почтовые адреса.
- в офисе ТСН.

Раскрытие информации может осуществляться на основании письменного запроса.

2.4. Товарищество от своего имени по поручению членов Товарищества или от имени и за счет членов Товарищества заключает договора с производителем (поставщиком) данных работ (услуг), то есть является, исходя из договорных обязательств, посредником, закупающим услуги по поручению членов Товарищества.

3. Цели Товарищества

3.1. Товарищество создано в целях:

- совместного управления общим имуществом в доме;
- обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством

пределах распоряжения общим имуществом в доме;

- осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества в доме;
- предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации помещениями в данном доме;
- защиты прав и интересов собственников помещений в доме, связанных с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в суде, в отношениях с третьими лицами;
- а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления и домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в доме.
- дострой и реконструкция отдельных участков и помещений дома.

3.2. Товарищество выступает представителем собственников при заключении договоров на предоставление коммунальных услуг и иных договоров, связанных с деятельностью по содержанию, ремонту общего имущества в доме, по управлению домом и иных услуг, действуя от имени, в интересах и за счет собственников.

4. Права и обязанности Товарищества

4.1. Товарищество вправе:

- 1) заключать в соответствии с законодательством договор управления домом и иные обеспечивающие управление домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в доме, договоры;
- 2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели;
- 3) устанавливать на основании нормативных актов Российской Федерации, а также на основе принятой Товариществом сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в доме;
- 4) выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам помещений в доме;
- 5) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- 6) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

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

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в доме;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в доме;
- 3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений застройку прилегающего к такому дому выделенного земельного участка;
- 5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

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

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

4.5. Товарищество выступает представителем собственников при заключении договоров на предоставление коммунальных услуг и иных договоров, связанных с деятельностью по содержанию, ремонту общего имущества в доме, и иных услуг, действуя от имени, в интересах и за счет собственника.

4.6. В случае изменения тарифов и расходов, связанных с изменением тарифов на услуги обслуживающих организаций, требований нормативно-правовых актов в сфере жилищно-коммунальных услуг, изменением экономической ситуации и связанных с этим: индексаций цен, минимальной заработной платы (прожиточного минимума), ставок отчислений в государственные фонды, стоимости энергоносителей, банковского обслуживания и т.п. правление Товарищества производит корректировку тарифов на обслуживание и содержание жилых и нежилых помещений пропорционально суммам новых ставок или тарифов с момента их введения. Уведомление собственника об увеличении стоимости услуг производится письменно в течении 15-ти дней.

4.7 Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

2) осуществлять управление домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в доме;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) 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 доме или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников помещений в доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

9) вести реестр членов Товарищества;

10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов 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, заверенные председателем правления Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копию Устава Товарищества, выписку из протокола Общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных Председателем правления Товарищества и секретарем Общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

5. Право собственности на общее имущество собственников помещений в доме

5.1. Собственникам помещений в доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся собственностью отдельных собственников и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, помещения в данном доме, оборудование (технические подвалы) и т.д.;

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально – бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) 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;

4) 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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства о градостроительной деятельности.

5.2. Собственники помещений в доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в доме.

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

5.4. По решению собственников помещений в доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

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

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

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

6.3. При переходе права собственности на помещение в доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествовавшего собственника такого помещения.

6.4. Собственник помещения в доме не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в доме;

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

6.5. При приобретении в собственность помещения в доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в доме.

6.6. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

6.7. Интересы несовершеннолетних собственников представляют их родители, опекуны или попечители.

7. Средства и имущество Товарищества

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

7.2. Средства Товарищества состоят из:

- 1) обязательных платежей и иных взносов членов Товарищества;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) прочих поступлений.

7.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

В Товариществе создается специальный резервный фонд, предназначенный для сбора дополнительных средств для использования при устранении аварий, на строительство объектов, право собственности на которое будет принадлежать Товариществу, на строительство и/или приращение общего имущества собственников помещений, на компенсацию расходов по оформлению документов технического учета, на регистрацию сделок с общим имуществом собственников, на оплату расходов по техническому и иному учету имущества Товарищества, собственников помещений дома, на согласование проектов на строительство, реконструкцию, на изменение проектов, на согласование с государственными, муниципальными, общественными и иными органами и организациями действий, согласование с которыми является необходимым при осуществлении действий, необходимость которых вытекает из решений Общего собрания членов Товарищества или иных обстоятельств. Взносы в специальный резервный фонд являются обязательными.

7.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии со сметой расходов Товарищества.

7.5. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход, не предусмотренный сметой, может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества: проведение детских и взрослых культурно – развлекательных и спортивных мероприятий, благоустройство и озеленение придомовой территории.

Поступления, полученные от уплаты за холодное водоснабжение и электроэнергию, считать транзитными средствами.

Налогообложению подлежат поступления, полученные от предпринимательской (коммерческой) аренды мест общего пользования, аренды за рекламу, установку оборудования сторонних организаций.

7.6. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в доме, а также оплату коммунальных услуг (в том числе за услугу по обращению с

твёрдыми коммунальными отходами) в порядке, установленном Правлением Товарищества.

7.7. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание помещения, а также обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в доме, а также оплату коммунальных услуг (в том числе за услугу по обращению с твёрдыми коммунальными отходами) в порядке, установленном договорами, заключёнными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества.

7.8. Только на основании решения общего собрания собственников помещений в доме собственники помещений в доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в доме) ресурсоснабжающим организациям при наличии прямых договоров собственников с ресурсоснабжающими организациями. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Товариществом.

7.9. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое или нежилое помещение, коммунальные услуги и взносы на содержание.

7.10. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование лестничные клетки, лестницы, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, санитарно – техническое 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, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания дома, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников.

8. Содержание общего имущества в доме.

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

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

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

8.4. Решения общего собрания собственников помещений дома о проведении текущего и (или) капитального ремонта общего имущества в доме, объеме, сроках исполнения и об оплате расходов по проведению ремонта являются обязательными для всех собственников помещений дома.

8.5. Бремя ответственности по оплате обязательных платежей и расходов на содержание и ремонт общего имущества дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме, начиная с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме или с момента передачи помещений в данном доме по передаточным актам или иным документам от застройщика, независимо от того, являются ли они членами Товарищества.

В содержание дома входят управленческие расходы, вознаграждение председателю правления, (разовое вознаграждение членам правления, ревизору, бухгалтеру, по желанию

общего собрания, по результатам года), расходы за работу и обеспечение деятельности административно-хозяйственного персонала и бухгалтерии и прочие расходы. Все пункты (прописанные в смете на год) утверждаются на заседании правления, и далее на общем собранием.

8.6. При переходе права собственности на помещение в доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на содержание и ремонт дома.

8.7. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения указанных лиц полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества дома.

8.8. Собственник помещения в доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном действующим законодательством. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещений без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменение или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме, если такое изменение не нарушит несущие конструкции.

8.9. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в доме.

9. Порядок вступления в члены Товарищества, выхода из Товарищества.

9.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения на основании заявления о вступлении в Товарищество.

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

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

9.4. При реорганизации юридического лица – члена Товарищества, либо смерти гражданина – члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества члена Товарищества по договору входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на указанное имущество и подачи заявления.

9.5. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в доме.

9.6. Собственники помещений в доме, не являющиеся членами Товарищества, имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества, при подаче письменного запроса.

10. Права членов Товарищества

10.1. Член Товарищества имеет право:

- самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями;
- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;

- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

- возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;

- предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;

- ознакомиться с документами, в соответствии с перечнем, указанным в статье 243.1. Жилищного кодекса Российской Федерации;

- получать от органов правления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в виде предоставления возможности ознакомиться с документами в рабочее время, согласованное с Председателем Правления Товарищества по месту нахождения Правления Товарищества с правом за свой счет снятия копий своей копировальной техникой или путем фотосъемки документов, за исключением документов, содержащих персональные данные собственников помещений, конфиденциальную информацию;

- вправе ознакомиться со следующими документами:

- 1) Устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;

- 2) реестр членов Товарищества;

- 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год. Отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случаях проведения аудиторских проверок);

- 4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

- 5) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

- 6) протоколы Общих собраний членов Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

- 7) документы, подтверждающие итоги голосования на Общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания собственников помещений в доме в форме заочного голосования;

- 8) техническая документация на дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

- 9) иные документы, предусмотренные Жилищным Кодексом и решениями Общего собрания членов Товарищества.

- получать от Правления, Председателя Правления Товарищества, Управляющего, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;

- производить через расчетный счет (каассу) Товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на движимое и недвижимое имущество в случае, если такое решение принято Общим собранием членов Товарищества;

- сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном действующим законодательством порядке; -

- присутствовать на заседаниях Правления Товарищества;

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом;

10.2. Член Товарищества имеет право обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

10.3. Права члена Товарищества у собственников помещений возникают с момента вступления в члены Товарищества.

11. Обязанности и ответственность членов Товарищества

11.1. Член Товарищества обязан:

- содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его ремонт за свой счет;
- использовать жилое и (или) нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;
- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;
- выполнять законные требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества;
- принимать участие в расходах, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества. Регулярные платежи, взносы и сборы производить не позднее 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен решением общего собрания членов Товарищества.
- собственник самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и общим собранием членов Товарищества, обязан принять необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу дома;
- 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;
- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу собственников помещений, им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и (или) нежилые помещения в соответствии с договорами;
- предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать члена Товарищества и осуществлять связь с ним, а также сведения о размере принадлежащей ему доле в праве общей собственности на общее имущество в доме, и своевременно информировать Правление Товарищества об изменении указанных сведений.

11.2. 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 действующим законодательством, или исключен из членов Товарищества по решению общего собрания членов Товарищества.

12. Общее собрание членов Товарищества

12.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества.

Общее собрание может быть созвано по инициативе следующих органов (лиц):

Правления Товарищества;

ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

любого члена Товарищества или инициативной группы членов Товарищества.

12.2. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества, инициативной группы членов Товарищества, а также по инициативе ревизионной комиссии, органа местного

самоуправления в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

12.3. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

1) внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;

2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

3) избрание членов Правления Товарищества, членов ревизионной комиссии Товарищества (ревизора) и досрочное прекращение их полномочий;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

5) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

6) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

7) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в доме, отчета о выполнении такого плана;

8) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

9) утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;

10) утверждение заключения ревизионной комиссии Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

11) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества, и ревизионной комиссии Товарищества;

12) принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества Правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества;

13) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества.

14) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.

15) заключение договора с Управляющим на управление имуществом Товарищества и распоряжение денежными средствами Товарищества.

16) определять способ и формы управления Товариществом:

- самостоятельное управление кондоминиумом;

- передачей по договору функций управляющей организации любой формы собственности;

- иным способом, установленным федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

12.4. В компетенции Общего собрания членов Товарищества помимо указанных в пункте 12.3 также может быть решение иных вопросов.

12.5. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

12.6. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества размещается органом (лицом), по инициативе которого созывается Общее собрание.

- использования электронно коммуникационных технологий (интернет конференц связь), использование электронной почты, мессенджеров и мобильных средств связи (рассылка электронных писем).
- размещения информации в общедоступных местах дома.
- рассылки писем на почтовые адреса.

По данным указанным собственниками в Анкетах членов собственников помещений. Уведомление размещается не позднее, чем за десять дней до даты проведения Общего собрания.

12.7. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

12.8. На порядок проведения Общего собрания членов Товарищества распространяются положения статей 45-48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

12.10. Решения Общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей.

12.11. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

12.12. Количество голосов, которым обладает член Товарищества на Общем собрании членов Товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме.

12.13. В случае, если жилое и (или) нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о предоставлении одним из них общих интересов в Товариществе на основании доверенности.

13. Правление Товарищества. Председатель Правления Товарищества.

13.1. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

13.2. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в доме и компетенции Общего собрания членов Товарищества.

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

13.4. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на срок 2 (два) года.

13.5. Правление Товарищества большинством голосов избирает из состава Правления Товарищества Председателя правления Товарищества. Срок полномочий Председателя правления Товарищества составляет 2 (два) года.

13.6. Председатель Правления Товарищества не реже одного раза в три месяца созывает заседание Правления Товарищества.

13.7. Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения Общего собрания.

Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику, созываться Председателем Правления Товарищества в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления.

Если заседания проходят не по графику, уведомление о них должны направляться каждому члену Правления лично не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

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

13.9. В обязанности Правления Товарищества входят:

- 1) обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 4) наем работников для обслуживания дома и их увольнение;
- 5) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в доме, заключение договоров на управление домом с Управляющей или Управляющей компанией;
- 6) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности; -
- 7) созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;
- 8) выполнение иных вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

13.10. Председатель Правления Товарищества избирается на срок два года. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

13.11. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества.

14. Ревизионная комиссия Товарищества (ревизор)

14.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества из числа членов Товарищества, не более чем на 2 (два) года. В

состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества. Члены ревизионной комиссии не могут состоять в близких родственных отношениях с членами правления, управляющим и бухгалтером Товарищества. Для проведения ревизии может быть заключен договор на оказание услуг по проведению ревизии.

14.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

14.3. Ревизионная комиссия Товарищества:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;

2) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

3) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества, отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

4) отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

5) Товарищество вправе не выбирать ревизионную комиссию (ревизора), если нет желающих или подходящих кандидатур с должным образованием. В таком случае правление устраивает аудиторскую проверку деятельности Товарищества (заключает договор на проведение аудиторской проверки с выбранной организацией), в конце отчетного года.

15. Порядок регистрации изменений в устав Товарищества

15.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества осуществляется по решению Общего собрания членов Товарищества. Решение о внесении изменений и дополнений в Устав принимается большинством голосов членов Товарищества.

15.2. Изменения в Устав считаются вступившими в силу с момента государственной регистрации изменений и внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр юридических лиц.

16. Реорганизация и ликвидация Товарищества

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

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

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

16.4. Общее собрание собственников помещений в доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества собственников жилья в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме. В случае непринятия такого решения Товарищество подлежит ликвидации в судебном порядке.

16.5. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами направляется на уставные цели Товарищества.

16.6. Ликвидация Товарищества считается завершённой, а Товарищество – прекратившим свою деятельность, после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.