**"УТВЕРЖДЕН"**

Решением общего собрания членов Товарищества собственников жилья «Усадьба»

Протокол № 5 от 15.02.2018г.

**УСТАВ**

**Товарищества собственников жилья**

**«Усадьба»**

**(новая редакция)**

**г. Санкт-Петербург**

**2018 г.**

1. Общие положения

1. Товарищество собственников жилья «Усадьба», именуемое в дальнейшем «Товарищество», является юридическим лицом, объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в данном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2.Товарищество создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, иных законодательных и нормативных актов РФ, собственниками помещений жилого многоквартирного дома, расположенного по адресу. 196158, Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом 18, лит.А.

1. Товарищество имеет печать с собственным наименованием, расчетный и иные счета в банках, другие реквизиты юридического лица.

Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, вправе от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, выступать истцом и ответчиком в суде.

1. Товарищество не преследует в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли и вправе осуществлять предпринимательскую деятельность только для достижения цели, ради которой оно создано.
2. Товарищество направляет полученную в результате хозяйственной деятельности прибыль на достижение целей, предусмотренных в настоящем Уставе.
3. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему иму­ществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.
4. Товарищество приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации.
5. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Усадьба». Сокращенное наименование Товарищества: ТСЖ «Усадьба».
6. Местонахождение Товарищества: Российская Федерация, 196158, Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом 18, лит.А.
7. Цель и виды деятельности Товарищества.
   1. Товарищество является добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном жилом доме, созданное в целях:

- совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;

- реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом многоквартирном доме;

- осуществление деятельности по содержанию, сохранению и приращению общего имущества в многоквартирном доме;

- распределения между членами товарищества 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 в многоквартирном доме;

- обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;

- обеспечения соблюдения членами товарищества и членами их семей, а также нанима­телями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией.

- заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

- исполнения обязательств, принятых по договорам;

- осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных ст. 152 Жилищного кодекса РФ и настоящим Уставом;

* 1. Товарищество может осуществлять следующие виды деятельности:

- организацию совместного управления и обеспечения эксплуатации недвижимого имущества в многоквартирном доме, владение, пользование и распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме в установленных законом пределах;

- обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

- сдачу в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечение принятия решений собственниками о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжением общей собственностью;

- организацию обеспечения собственников коммунальными услугами и их оплаты;

- проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитар­ного состояния жилых и нежилых помещений (общего имущества, в том числе земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные объекты недвижимости);

- исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту и рекон­струкции помещений, зданий и сооружений;

- заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями деятельности Товарищества;

- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

- организацию стоянок для автотранспорта на придомовой территории;

- выполнение работ и оказание услуг членам Товарищества;

- обеспечение исполнения собственниками многоквартирного дома своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищества;

- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных федеральным законодательством и настоящим Уставом;

- представление общих интересов собственников многоквартирного дома в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

- защиту охраняемых законом гражданских прав и интересов членов Товарищества (по правоотношениям, вытекающим из членства в Товариществе);

- взыскание убытков, причиненных Товариществу, в том числе его членам.

* 1. В случае, если для осуществления отдельного вида деятельности требуется специальное разрешение (лицензия), Товарищество обязано его получить.
  2. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, исполь­зуется по решению общего собрания членов Товарищества для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды Товарищества.

1. Права и обязанности Товарищества.
   1. Товарищество собственников жилья вправе:

- совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и Уставом Товарищества;

- заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;

- определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, и отчисления в специальные фонды, а также расходы на другие установленные настоящей главой и Уставом Товарищества цели;

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

- выполнять работы и оказывать жилищные, коммунальные и иные услуги членам Товарищества;

- пользоваться кредитами банков в порядке, установленном законодательством РФ;

- передавать на договорных условиях материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы или услуги;

- продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности;

- осуществлять страхование имущества, принадлежащего ему и объекты общей собствен­ности, переданные Товариществу в управление от любых видов риска прямого физического ущерба, а также страховать ответственность с целью защиты Товарищества и собственников в случае иска по поводу ущерба, нанесенному имуществу или физическим лицам;

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

- в случае неисполнения членами Товарищества их обязанностей по участию в общих расходах Товарищество вправе предъявить члену Товарищества в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, уставом или общим собранием членов товарищества, с момента, когда платеж должен быть произведен;

* 1. Обязанности Товарищества собственников жилья:

- обеспечивать выполнение положений Жилищного кодекса РФ, иных федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

- выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;

- обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества их обязанностей по содержанию и ремонту общего недвижимого имущества в многоквартирном доме;

- заключать договоры по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, настоящим Уставом, решениями общего собрания членов Товарищества;

- выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный ремонт) мест общего пользования в жилом доме;

- обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между собственниками помещений издержек по содержанию и ремонту общего имущества;

- пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации права владения, пользования и распоряжения собственниками общим имуществом;

- в случаях, предусмотренных законодательством и Уставом Товарищества, представлять интересы членов Товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами;

- выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

1. Членство в Товариществе. Права и обязанности членов Товарищества.
   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.
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.
   1. По решению собственников государственного и муниципального имущества членами товарищества могут быть юридические лица - государственные и/или муниципальные организации, которым помещения принадлежат на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления.
3. Членство в Товариществе возникает у всех собственников, выразивших в письменном виде свое волеизъявление об этом, переданное в Правление Товарищества.
4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители.
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.
6. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества и/или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.
7. Член Товарищества вправе с учетом, требований законодательства и настоящего Устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях владения, пользования и в установленных действующим законодательством пределах распоряжения этим имуществом.
8. Член Товарищества имеет право:

- по своему усмотрению, без согласования с другими членами Товарищества, владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением, с учетом ограничений, устанавливаемых законодательством РФ, иными правовыми и нормативными актами, в том числе дарить, передавать по наследству, продавать, передавать в управление другим лицам, сдавать в наем, в аренду или в безвозмездное пользование, а также совершать иные действия, не противоречащие действующему законодательству РФ;

- использовать общее имущество в соответствии с его назначением и в установленных Жилищным кодексом РФ пределах, распоряжаться этим имуществом;

- заключать договоры об ипотеке, используя в качестве залога принадлежащие ему помещения;

*-* производить перепланировки и переоборудование, в принадлежащих ему на праве собственности помещениях в соответствии с действующим законодательством РФ и Санкт-Петербурга при наличии соответствующей проектной документации, необходимых разрешений и при обязательном внесении соответствующих изменений в паспорт дома;

- обжаловать решения органов управления Товарищества в порядке, установленном действующим законодательством, в том числе судебном;

- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя в порядке, установленном настоящим Уставом;

- избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;

- вносить предложения по вопросам, относящимся к сфере деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов управления и контроля;

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

- получать информацию о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;

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

- сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.

Член Товарищества имеет также иные права, не противоречащие законодательству РФ, настоящему Уставу, решениям общего собрания членов Товарищества, в том числе право добровольного выхода их состава Товарищества на основании письменного уведомления.

* 1. Член Товарищества обязан:

- выполнять требования Устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества;

- соблюдать установленные действующим законодательством правила пользования и содержания общего имущества, а также требования санитарных, технических и противопожарных правил содержания жилых домов и придомовой территории;

- обеспечивать надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности, за свой счет;

- оплачивать налог на недвижимое имущество, а при использовании собственных помещений для извлечения прибыли - и другие установленные законодательством налоги, иные обязательные платежи;

- своевременно оплачивать предоставляемые ему коммунальные услуги в со­ответствии с действующим законодательством;

- своевременно вносить обязательные платежи на содержание, эксплуатацию и ремонт общего имущества, а также иные обязательные взносы и платежи в размерах, установленных общим собранием Товарищества;

- содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет; использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению;

- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;

- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему Имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды;

- обеспечивать доступ в принадлежащее ему помещение представителям Товарищества и третьим лицам, нанятым Товариществом для осмотра и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и для предотвращения ущерба.

4.11. Не использование членом Товарищества принадлежащим ему помещением либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения члена Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

4.12. Член Товарищества может нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством, а также решениями общего собрания членов Товарищества, принятых в соответствии с законодательством и Уставом Товарищества.

4.13. Выбывающему члену Товарищества внесенные им платежи и сборы не возвращаются.

1. Общее имущество членов Товарищества. Доли участия членов Товарищества.
   1. Общим имуществом членов Товарищества, расположенным внутри или за пределами многоквартирного дома, являются обслуживающие более одного члена Товарищества межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и не несущие конструкции, 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 единого комплекса недвижимого имущества многоквартирного дома и служащие его использованию.
   2. Общее имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, находится в общей долевой собственности членов Товарищества. Общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности членов Товарищества на помещения.
   3. Прилегающий земельный участок и иное общее имущество членов Товарищества может быть обременено правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами.
2. Доля каждого члена Товарищества в праве общей собственности на общее имущество (доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме, измеренных в квадратных метрах площади.
3. Доля участия определяет долю члена Товарищества в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Товарищества.

5.6. Реестр членов Товарищества ведется в соответствии с законодательством.

1. Изменения в реестр членов Товарищества (долей участия) вносятся в следующих случаях:

- после оформления и регистрации прав собственности на помещения в многоквартирном доме;

- при проведении инвентаризации недвижимого имущества, если результаты не совпадут с предыдущими;

- в иных случаях изменения долей членов Товарищества в праве общей собственности на общее имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

1. **Имущество и** фонды **Товарищества.**
   1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.
   2. Источниками формирования имущества Товарищества являются:

- вступительные и иные взносы, обязательные платежи членов Товарищества, в том числе платежи в специальные фонды, образованные по решению общего собрания членов Товарищества;

- доходы от хозяйственной деятельности Товарищества;

- дивиденды (доходы, проценты), получаемые по акциям, облигациям, другим ценным бумагам и вкладам;

- государственные и муниципальные дотации на финансирование затрат на эксплуатацию помещений и капитальный ремонт, коммунальные услуги, иные компенсаций и дотации предусмотренные действующим законодательством;

- прочие поступления.

6.3. В целях аккумулирования финансовых средств для обеспечения своей деятельности Товарищество вправе образовывать специальные фонды, средства которых используются исключительно по целевому назначению, предусмотренному Уставом Товарищества.

Специальные фонды создаются на основании решения общего собрания, принятого в соответствии с его компетенцией.

1. Органы управления Товарищества

7.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества (далее - общее собрание);

- Правление Товарищества (далее - Правление).

1. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением.
2. Общее собрание созывается ежегодно. Сроки проведения годовых общих собраний устанавливаются общим собранием членов Товарищества.
3. Помимо годового общего собрания могут проводиться внеочередные общие собрания. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе любого члена Товарищества, правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.
   * 1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества путем размещения последнего в почтовых ящиках многоквартирного жилого дома.

Уведомление является сделанным надлежащим образом и при его размещении на информационных досках объявлений Правления, установленных в каждом подъезде многоквартирного жилого дома.

Уведомление должно быть направлено (размещено на досках объявлений) не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

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

В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

1. Сведения о лице (лицах), по чьей инициативе созывается общее собрание;
2. Форма проведения данного собрания;
3. Дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
4. Повестка собрания;
5. Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке.

1. Каждый член Товарищества участвующий в общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, установленной в соответствии с п.5.4. настоящего Устава.
2. В случае проведения отчетно-выборного собрания избирается счетная комиссия, которая функционирует в соответствии с положением о счетной комиссии Товарищества, разработанным Правлением.
3. 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. 7.12. настоящего устава.

7.7. В случае отсутствия кворума инициатор собрания назначает новые дату, место и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание, с такой же повесткой, может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания и проведено в форме заочного голосования (опросным путем).

7.8. Общее собрание может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений, поставленных на голосование, а также возможность передачи решений в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в уведомлении о проведении общего собрания.

7.9. Общее собрание ведет Председатель Правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления. В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания, решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

7.10. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

1) Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества.

2) Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества.

1. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.
2. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.
3. Введение ограничений на использование общего имущества.
4. Избрание Правления и ревизионной комиссии (ревизора).
5. Утверждение годового финансово - хозяйственного плана и отчета о его выполнении.
6. Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов Товарищества.
7. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта недвижимого имущества и оборудования.
8. Передача функций управления домом управляющей организации.
9. Рассмотрение жалоб на действия Правления, Председателя Правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.
10. Принятие и изменение по представлению председателя Правления правил внутреннего распорядка Товарищества, положений об оплате труда обслуживающего персонала.

13) Определение размеров вознаграждения членам Правления.

7.11. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления.

7.12. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с п.п. 2, 3, 4 ст. 7.10 настоящего устава решение принимается не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества. По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

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

7.14. В решении 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, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, в котором создано Товарищество;

- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался”.

7.15. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества. Правление Товарищества осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества в период между проведением Общих собраний Товарищества.

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

7.17. Любой член Товарищества имеет право быть избранным в состав правления. В состав правления избираются не более одного члена ТСЖ от одного локального помещения (квартиры).

7.18. В состав Правления Товарищества не может быть избран член Товарищества имеющий задолженность по оплате членских взносов, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, коммунальных услуг, а также иных платежей, установленных решением общего собрания членов Товарищества. Членом Правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. Член Правления Товарищества 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.

7.19. Член Товарищества, имеющий намерение избираться в состав Правления, направляет в Правление Товарищества письменное заявление о намерении избираться с указанием своей фамилии, имени, отчества, даты рождения, места жительства, образования, места работы, контактных данных не позднее 10 (десяти) дней до начала даты проведения общего собрания членов Товарищества.

7.20. Правление Товарищества в количественном составе 5 (пять) человек избирается из числа членов Товарищества на Общем собрании на срок 2 (два) года. При наличии у члена правления задолженности более двух месяцев подряд или более двух раз за текущий год, он подлежит исключению из состава правления.

При уменьшении количественного состава Правления хотя бы на одного человека – Правление обязано в срок один месяц со дня выхода уполномоченного лица из его состава - организовать проведение Общего собрания, на котором обязано восстановить количественный состав Правления в соответствии с Уставом.

Все решения Правления Товарищества, принятые с нарушением предусмотренного Уставом количественного состава (при выбытии членов Правления) – должны быть вынесены на одобрение Общим собранием Товарищества.

В противном случае (без утверждения их Общим собранием) – они квалифицируются, как принятые в нарушение Устава Товарищества и на этом основании не порождают правовых последствий. Персональную ответственность за последствия выполнения таких решений несут:

- Председатель Правления Товарищества;

- Главный бухгалтер (бухгалтер) Товарищества - в случаях расходования денежных средств товарищества для обеспечения выполнения решений Правления, которые были приняты в нарушение положения Устава Товарищества о количественном составе Правления.

7.21.Передоверие членом Правления своих полномочий иному лицу не допускается.

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

7.23. Правление избирает из своего состава председателя Правления. Заседание Правления созывается его председателем по мере необходимости, но не реже чем один раз в месяц. Заседания Правления признаются правомочными при участии в нем большинства (более 50%) членов Правления. Каждый член Правления на заседании имеет один голос. Решения Правления принимаются простым большинством голосов.

* 1. В обязанности Правления входит:

- соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава;

- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

- составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию;

- заключение договоров от имени Товарищества;

- представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами;

- управление многоквартирным домом и прилегающей территорией или заключение договоров на их управление;

- наем рабочих и служащих для обслуживания и увольнение их;

- заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме и за его пределами;

- ведение реестра членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета;

- созыв и организация проведения общего собрания;

- принятие решения о страховании общего имущества Товарищества;

- выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.

Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися в банке, в соответствии с финансовым планом.

7.25.Председатель Правления избирается Правлением на срок не более двух лет. Председатель обеспечивает выполнение решений Правления, руководит деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания всем должностным лицам Товарищества. Переизбрание председателя и прекращение его полномочий осуществляется по решению Правления.

7.26. Председатель Правления вправе:

- действовать от имени Товарищества в соответствии с положением о председателе Правления утвержденным общим собранием Товарищества;

- заключать договора и совершать сделки от имени Товарищества на основании решения общего собрания и Правления в соответствии с Уставом и действующим законодательством;

- распоряжается имуществом Товарищества, включая денежные средства в соответствии бюджетом Товарищества;

- подписывать от имени Товарищества платежные документы во исполнение бюджетных решений общего собрания и Правления;

- открывать расчетный и иные счета в банках;

- издавать приказы и давать распоряжения всем должности лицам Товарищества;

- представлять Товарищество перед третьими лицами в пределах своих полномочий соответствии с Уставом, решениями общего собрания и действующим законодательством.

7.27. Председатель Правления обязан:

- обеспечивать выполнение решений Правления;

- организовывать и проводить общие собрания товарищества:

а) отчётные собрания – не реже одного раза в год;

б) перевыборное собрание – не реже одного раза в два года;

в) внеочередные собрания по собственной инициативе, инициативе Правления, инициативе ревизионной комиссии или по требованию членов Товарищества в количестве не менее 10 % от общего количества членов Товарищества – в срок не более 30 дней от даты получения уведомления с требованием проведения общего собрания по поставленным в требовании вопросам.

- разрабатывать и выносить на утверждение общего собрания функциональные обязанности штатных работников, Положение об оплате их труда, распорядок работы штатных сотрудников Товарищества и расписание приёма членов Товарищества председателем правления, управляющим, бухгалтером;

- быть примером в отношениях соблюдения трудового распорядка, порядка и правил, принятых общим собранием Товарищества;

- лично отвечать за наличие и правильность ведения Правлением реестра Товарищества собственников и сохранность первичных учётных документов бухгалтерского учёта и отчётности, а также организационных документов Товарищества;

- осуществлять продление межремонтных сроков эксплуатации инженерного оборудования и коммуникаций совместно с уполномоченным товариществом должностным лицом (управляющим из числа штатных сотрудников;

- утверждать акты осмотров и результаты освидетельствования на пригодность к эксплуатации оборудования и коммуникаций, другого общего имущества всех собственников дома в том случае, если иное не установлено решением общего собрания Товарищества или управление домовладением не передано управляющей компании;

- отвечать совместно с уполномоченным товариществом должностным лицом за своевременную и полную подготовку коммуникаций и другого инженерного оборудования к зиме и организацию технической эксплуатации в соответствии с установленными нормами и правилами.

- своевременно и в полном объёме предоставить в Ревизионную комиссию (ревизору) требуемую к проверке документацию и оказать всемерное содействие в проведении ревизии;

7.28. При временном, не более трех месяцев, отсутствии председателя Правления, функции выполняет его заместитель.

7.29. По решению общего собрания для выполнения части функций, возложенных на председателя Правления Товарищества, может быть привлечена по договору организация, предоставляющая услуги по управлению недвижимым имуществом в многоквартирном доме и за его пределами, или нанят управляющий (физическое лицо). Основой взаимоотношения между Товариществом и управляющей организацией (управляющим) является договор (контракт). Условия договора (контракта) утверждаются Правлением Товарищества.

1. Орган контроля Товарищества.

8.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества общим собранием членов Товарищества избирается ревизионная комиссия (ревизор) на срок не более чем на два года.

В качестве ревизора может быть приглашена аудиторская компания.

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

* 1. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава выбирает председателя.
  2. Ревизионная комиссия (ревизор):

- своей деятельности руководствуется положением о ревизионной комиссии утвержденным общим собранием членов Товарищества.

- проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год.

- представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов за предшествующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах платежей и взносов, отчитывается перед общим собранием о своей деятельности;

- проводит на основании решения общего собрания внеплановую проверку финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

Ревизионная комиссия (ревизор) вправе созвать внеочередное общее собрание.

По требованию ревизионной комиссии (ревизора) Правление и Председатель обязаны предоставить документы о деятельности Товарищества.

1. **Счётная комиссия Товарищества.**

9.1. Счётная комиссия Товарищества в своей деятельности руководствуется положением о счетной комиссии Товарищества, утвержденного общим собранием Товарищества, положениями настоящего Устава, требованиями и положениями законодательства РФ.

9.2. Счётная комиссия Товарищества избирается общим (отчетно-выборным) собранием Товарищества в количестве трех человек на срок два года.

9.3. Счетная комиссия осуществляет свою деятельность при проведении общих (очередных и внеочередных) собраний собственников и членов Товарищества и прекращает свою деятельность после исполнения своих обязанностей по подведению итогов общего отчетно-выборного собрания Товарищества избравшего новый состав членов счетной комиссии.

**10. Учет и отчетность в Товариществе**.

* 1. Товарищество обязано вести бухгалтерский учет и представлять финансовую отчетность в порядке, установленном действующим законодательством.
  2. Ответственность за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского учета в Товариществе, своевременное представление ежегодного отчета, другой финансовой отчетности в соответствующие органы, сведений о финансово-хозяйственной деятельности предоставляемых членам Товарищества, контрагентам по договору и в средства массовой информации, несет председатель Правления Товарищества.
  3. Товарищество ведет и хранит следующую документацию:

- Устав Товарищества, изменения и дополнения, внесенные в Устав, зарегистрированные установленном порядке, свидетельство о государственной регистрации Товарищества, постановке на учет в налоговой инспекции, в гос. органах;

- технический паспорт дома и иные документы, связанные с регистрацией Товарищества;

- реестр собственников и реестр членов Товарищества;

- документы Товарищества, принятые общим собранием и органами Товарищества;

- документы бухгалтерского учета;

- инвентаризационные ведомости имущества находящегося на балансе Товарищества;

- документы финансовой отчетности, представляемые в соответствующие органы;

- протоколы общих собраний, заседаний Правления;

- заключения ревизионной комиссии (ревизора), и акты проверок финансово - хозяйственной деятельности Товарищества;

- иные документы, предусмотренные действующим законодательством, решениями органов управления Товарищества.

* 1. Ведение и хранение документации Товарищества организует Правление Товарищества.
  2. По требованию члена Товарищества или его представителя Правление обязано предоставить для ознакомления ему всю документацию, касающуюся помещения собственником которого он является, а также протоколы общих собраний, заседаний Правления, годовые финансовые отчеты, Устав Товарищества.

По требованию члена Товарищества Правление обязано предоставить ему копии вышеуказанных документов за плату в размере, не превышающим себестоимость изготовления копий.

**11. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества.**

* 1. . Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества осуществляется по решению общего собрания, принятого в установленном настоящим Уставом порядке.
  2. Изменения в Устав Товарищества вступают в силу с момента их государственной регистрации.

1. Реорганизация и ликвидация Товарищества.
   1. Реорганизация Товарищества может быть осуществлена в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. РФ.
   2. Товарищество может быть ликвидировано по решению общего собрания либо решению суда. Ликвидация Товарищества влечет его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам в порядке, установленном гражданским законодательством.
   3. При ликвидации Товарищества по решению общего собрания по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, назначает ликвидационную комиссию и устанавливает, в соответствии с гражданским законодательством, порядок и сроки ликвидации. Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридического лица, публикацию о его ликвидации и о порядке и сроке заявления требований от кредиторов. Этот срок не может быть менее двух месяцев с момента публикации о ликвидации.
   4. Ликвидационная комиссия принимает меры к выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также письменно уведомляет кредиторов о ликвидации юридического лица.
   5. После окончания срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества ликвидируемого юридического лица, перечнем предъявленных кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения.
   6. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим собранием или органом, принявшими решение о ликвидации Товарищества.
   7. Выплата денежных сумм кредиторам ликвидируемого Товариществ, производится ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленной Гражданским кодексом, в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом начиная со дня его утверждения. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия представляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием или органом, принявшим решение о ликвидации Товарищества. Оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество Товарищества передается его членам в соответствии с долями участия. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество - прекратившим свое существование, после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.
2. Срок действия устава

Настоящий Устав Товарищества вступает в силу с момента государственной регистрации.