

"УТВЕРЖДЕНО"
решением Общего собрания
Товарищества собственников недвижимости
многоквартирного жилого дома
«Королева-4а»
Протокол № 2 от "26" сентября 2018 г.

У С Т А В

**Товарищества собственников недвижимости
многоквартирного жилого дома**

«Королева-4а»

г.Хотьково

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников недвижимости многоквартирного жилого дома «Королева-4а» (далее – Товарищество) является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

Полное наименование товарищества: Товарищество собственников недвижимости многоквартирного жилого дома «Королева-4а». Краткое наименование: ТСН МЖД «Королева-4а».

1.2. Место нахождения Товарищества: 141371, Московская область, Сергиево-Посадский район, город Хотьково, улица Заводская, д. 21, строение 1, помещение № 21.

1.3. Число членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

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

1.6. 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.

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. По вопросам, не нашедшим отражение в Уставе, товарищество руководствуется законодательством Российской Федерации.

2. Цель и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество создано в целях:

- совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме;
- обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;
- осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества в многоквартирном доме;
- предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом РФ помещениями в данном многоквартирном доме;
- защиты прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в суде, в отношениях с третьими лицами;
- а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме.

- распределения между собственниками помещений затрат по содержанию, техническому обслуживанию, ремонту общего имущества;
- осуществления деятельности по строительству, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению общим имуществом;
- обеспечению выполнения правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания дома и придомовых территорий, как собственниками помещений, так и членами их семей, нанимателями и арендаторами помещений в многоквартирном доме.

3. Права Товарищества

3.1. Для выполнения возложенных на Товарищество функций, достижения им цели создания и осуществления Товариществом деятельности, Товарищество вправе:

- 1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;
- 2) 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, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Жилищным кодексом РФ и настоящим уставом цели;
- 3) 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;
- 4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- 5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
- 7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

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

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

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

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

4. Обязанности Товарищества

4. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, правил проживания и иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, а также Устава Товарищества;

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

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

5) обеспечивать выполнение 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;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном 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 многоквартирном доме или препятствующих этому;

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

5. Средства и имущество Товарищества

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

5.2. Средства Товарищества состоят из:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;

2) средств от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4) прочих поступлений.

5.3. 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.

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

6. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

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

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

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 данного 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 многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

6.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

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

6.4. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в

пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

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

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

6.7. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном 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 предшествующего собственника такого помещения.

6.8. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

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

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

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

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

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

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

6.13. Не использование 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 многоквартирного дома.

7. Хозяйственная деятельность Товарищества

7.1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

7.1.1. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

7.1.2. 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 уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества собственников жилья, предусмотренные уставом Товарищества, решением Общего собрания.

7.2. Расходы собственников на содержание общего имущества:

7.2.1. Собственники жилых и не жилых помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома;

7.2.2. Размер обязательных расходов каждого собственника на содержание общего имущества определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

7.2.3. Доля в праве общей собственности на общее имущество в доме собственника помещения (далее – доля участия) пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Доля каждого собственника определяется путем деления площади помещения (по свидетельству о праве собственности) на сумму площадей жилых и нежилых помещений в доме (по экспликации БТИ);

7.2.4. Не использование собственником принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения собственника полностью, или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества;

7.2.5. Обязательные расходы собственника жилого помещения состоят из платы за коммунальные услуги и платы за содержание, и ремонт жилого помещения.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за работу по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

7.2.6. На основании решения Общего собрания в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные настоящим Уставом и законодательством цели.

7.2.7. Порядок и сроки внесения обязательных взносов в специальные фонды устанавливаются решением Общего собрания по представлению Правления Товарищества.

7.2.8. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, обязаны заключить договор с Товариществом и вносить обязательные платежи в соответствии с договором, заключенным с Товариществом.

7.2.9. За несвоевременное и (или) неполное внесение обязательных платежей в срок до 10 числа текущего месяца должники за неоплаченные в срок суммы обязаны уплатить пени в размере, установленном действующим законодательством.

Пени начисляются за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

7.2.10. За несвоевременное и (или) неполное внесение обязательных взносов в специальные фонды должники обязаны оплатить неустойку от невыплаченных в срок сумм за каждый день

просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Размер неустойки устанавливается решением Общего собрания.

7.2.11. Ежегодно Правление Товарищества составляет на предстоящий финансовый год проект годового плана финансово-хозяйственной деятельности, смету доходов и расходов, рассчитывает размер платежей и взносов каждого собственника помещений в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, и выносит проект на утверждение Общего собрания.

8. Членство в Товариществе

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

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

8.3. 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.

8.4. 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 многоквартирном доме.

8.5. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения о себе и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении. В случае недостоверных данных Правление имеет право вносить изменения в состав проживающих на основании докладной.

9. Права членов Товарищества

9.1.1. Члены товарищества собственников недвижимости многоквартирного жилого дома и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены настоящим Уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

9.1.2. Члены товарищества собственников недвижимости многоквартирного жилого дома и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

9.1.3. Члены товарищества собственников недвижимости многоквартирного жилого дома и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право 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 случае 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, заседаний правления 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 многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- 8) иные внутренние документы, предусмотренные решениями общего собрания членов товарищества.

10. Обязанности членов Товарищества

10.1. Член товарищества обязан принимать участие в работе Общего собрания лично или через представителя

10.2 Член товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники помещений обязан:

10.2.1. Соблюдать требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов товарищества и Правления товарищества;

10.2.2. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории;

10.2.3. Выполнять положения внутренних правил Товарищества;

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

10.2.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;

10.2.6. Обеспечивать доступ в находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение члену правления или любому другому лицу, уполномоченному Правлением, для проведения профилактической, инспекционной проверки, текущего ремонта имущества;

10.2.7. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством, настоящим Уставом и внутренними правилами Товарищества;

10.2.8. Своевременно вносить взносы, необходимые для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом объектов общей собственности, пропорционально размеру общей площади жилых и/или нежилых помещений, находящихся в его собственности, а также своевременно производить

оплату коммунальных услуг, вносить целевые и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества. Обязательство уплаты взносов возникает с момента появления права собственности на помещение в многоквартирном доме;

10.2.9. Не может отказаться от внесения обязательных платежей в силу неиспользования жилого и/или нежилого помещения, а также отказа от использования отдельных объектов общей собственности;

10.2.10. Уплата платежей является обязанностью собственников жилых и/или нежилых помещений и их преемников в отношении прав собственности на жилое и/или нежилое помещение. Правопреемник несет обязательства по любой задолженности предыдущего собственника.

10.2.11. В случае продажи или отчуждения иным способом обязан известить об этом Товарищество, выполнить перед товариществом все свои финансовые обязательства и ознакомить будущего собственника с Уставом Товарищества;

10.2.12. Обязан не нарушать права и интересы других собственников по пользованию общим имуществом;

10.2.13. Обязан возместить ущерб. Причиненный или членами его семьи, или арендатором помещения или жилья общему имуществу, имуществу других собственников или Товарищества;

10.2.14. Соблюдать Правила проживания в многоквартирном жилом доме, разработанные в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ №25 от 21.01.2006 г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. и другими нормативными актами, регулирующими жилищные правоотношения. При несоблюдении Правил проживания несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения Правил, является акт о нарушении Правил проживания, составленный уполномоченным представителем Товарищества в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе и сотрудники Правления Товарищества;

10.2.15. В случае несоблюдения Правил проживания проживающим, не являющимся собственником данного помещения и уклонении его от ответственности, ответственность несет собственник данного помещения, представивший его в найм, аренду или пользование.

10.2.16. В соответствии со статьей ГК РФ, если собственник жилого помещения использует его не по назначению, а также осуществляет самовольное переустройство занимаемого помещения, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, Товарищество может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения и назначить собственнику штраф, утверждаемый Общим собранием. Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению, либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, Товарищество может инициировать подачу искового заявления в суд о продаже с публичных торгов жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения;

10.2.17. Систематически не выполняющий или не надлежащим образом выполняющий свои обязанности, либо препятствующие своими действиями достижению целей Товарищества,

может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

11. Органы управления и контроля Товарищества

11.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

11.2. Органом контроля Товарищества является Ревизионная комиссия (Ревизор).

11.3. Каждый член Товарищества обладает на Общем собрании количеством голосов, пропорциональным размеру общей площади находящихся в его собственности жилых и (или) нежилых помещений, исходя из соотношения 1 квадратный метр общей площади – 1 голос.

Округление одного голоса производится от пяти десятых до единицы квадратного метра общей площади.

Член Товарищества не вправе разделить общее число принадлежащих ему голосов на Общем собрании.

11.4. Голоса, принадлежащие собственнику жилого и (или) нежилого помещения, могут быть поданы доверенным лицом, назначенным в соответствующем порядке собственником.

Собственник может отменить соглашение с доверенным лицом только путем вручения Председателю собрания уведомления об отзыве доверенности.

11.5. Правомочия юридического лица, являющегося членом Товарищества, осуществляются лицом, уполномоченным представлять его интересы.

11.6. Ежегодное Общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 90 дней после окончания финансового года.

11.7. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления Товарищества, членов Товарищества, обладающих 10 и более процентов голосов от общего числа голосов в Товариществе, а также по требованию Ревизионной комиссии, органов местного самоуправления.

12. Общее собрание членов Товарищества

12.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим уставом.

12.2. 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 (ревизора) товарищества, 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 многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования средств от хозяйственной деятельности товарищества;
- 8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- 9) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 10) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;
- 11) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- 12) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 13) 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 многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;
- 14) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;
- 15) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

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

13. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества

13.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества путем вывешивания на стендах (досках объявлений) каждого подъезда дома.

Уведомление вывешивается на стендах подъездов не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

13.2. 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.

13.3. Правомочия общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса РФ 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.

13.4. Решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6 и 7 статьи 12.2 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

13.5. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

13.6. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса РФ или путем письменного опроса.

14. Правление Товарищества

14.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества. 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.

14.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок два года.

14.3. 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.

14.4. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

14.5. 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 членами правления Товарищества.

14.6. В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава Товарищества;
- 2) контроль над 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) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме требует одобрения правления, оформленного соответствующим протоколом.
- 7) ведение реестра членов товарищества и квартиросъемщиков, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) выполнение иных функций, вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

15. Председатель правления

15.1. Председатель правления Товарищества собственников жилья избирается на срок три года общим собранием Товарищества. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

15.2. 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, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

15.3. Председатель правления Товарищества собственников недвижимости имеет право выдавать доверенности 3-им (третьим) лицам.

16. Ревизионная комиссия (Ревизор).

16.1. Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества в количестве не менее 3 (трех) человек избирается общим собранием членов Товарищества сроком на два года. Члены правления Товарищества не могут входить в состав ревизионной комиссии и(или) являться Ревизором. В состав ревизионной комиссии могут быть избраны только лица, являющиеся членами товарищества, имеющие соответствующее образование и стаж работы в этой области не менее 2-х лет.

16.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

16.3. Ревизор осуществляет свою ревизионную деятельность единолично

16.4. Ревизионная комиссия (Ревизор):

- 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 и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 4) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

17. Реорганизация и ликвидация товарищества

17.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

17.2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

18. Порядок регистрации изменений в устав Товарищества

18.1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

18.2. Поправки, изменения и дополнения к Уставу Товарищества собственников жилья многоквартирного жилого дома принимаются на общем собрании членов Товарищества или их представителей большинством голосов собственников помещений, пропорционально долям участия присутствующих на общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.



Прошито, пронумеровано и скреплено

печатью 15 (ПАТНАДЦАТЬ) ЛИСТОВ

Должность Председатель правления ТСН МЖД "Королева-4а"

Подпись [Signature] / Михалницын С.Б.



Инспекция ФНС России
по г. Сергиеву, Московской области

Прошито, пронумеровано, скреплено печатью
На ПАТНАДЦАТИ (15) листах
«06» 11 2018 г.

ОГРН 1155042002521
ИНН 2185007326755

документа хранится в регистрирующем органе
Заместитель начальника

М.П. Мамкина И.В.



Е.А. Парфенюк