

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья ЖК «Фрегат», именуемое в дальнейшем "Товарищество", создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ и Решения Общего собрания членов Товарищества от 31 мая. 2008 года (Протокол № 1) в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ.

1.2. Полное официальное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья ЖК "Фрегат", краткое официальное наименование Товарищества: ТСЖ ЖК «Фрегат».

1.2.1. Место нахождения Товарищества: РОССИЯ, Московская область, город Дубна, ул. Понтекорво, д. № 4, д. № 6, д. № 8, (далее по тексту - "ДОМА").

1.3. Почтовый адрес: 141980 РОССИЯ, Московская область, город Дубна, улица Понтекорво, дом №8 кв1.

2. ЦЕЛЬ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме, созданное в целях:

- совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;
- реализации членами Товарищества прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
- распределения между членами Товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
- обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- обеспечения коммунальными услугами членов Товарищества, 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;
- исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнения обязательств, принятых по договорам;
- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- получения и использования на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;
- осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных статьей 137 "Жилищного кодекса" РФ и разделом 6 настоящего Устава;
- представления общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защиты прав и интересов членов Товарищества.

2.2. Деятельность Товарищества не ограничивается предметом деятельности, указанным в настоящем Уставе. Сделки, выходящие за пределы уставной деятельности, но не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации, являются действительными.

3. ПРАВОВОЙ СТАТУС, ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

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

3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

3.5. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности.

3.6. Товарищество собственников жилья вправе:

- 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, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, 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 члена Товарищества в соответствии с его долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

- выполнять работы для членов Товарищества и предоставлять им услуги;

- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

- передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

- продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

3.7. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы его членов, Товарищество собственников жилья вправе:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

- получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность членов Товарищества земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет членов Товарищества застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

3.8. В случае неисполнения членами Товарищества своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного взыскания обязательных платежей и взносов.

3.9. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения членами Товарищества обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3.10. Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение требований жилищного законодательства, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего Устава;
- заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;
- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 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;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения членами Товарищества общим имуществом или препятствующих этому;
- представлять законные интересы членов Товарищества, в том числе в отношениях с третьими лицами.

3.11. Товарищество обязано собрать общее собрание членов Товарищества, если количество его членов составляет менее пятидесяти процентов от общего числа собственников помещений, с повесткой дня о ликвидации Товарищества или об изменении в Уставе.

4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА.

4.1. квартиры, комнаты в квартирах) и /или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

4.2. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

4.3. Членам Товарищества принадлежат на праве общей долевой собственности 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), а также 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, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам Товарищества, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности на помещения в многоквартирном доме.

4.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения Общего собрания членов Товарищества, принятого в соответствии с настоящим Уставом, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов членов Товарищества.

4.6. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме члена Товарищества в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

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

4.8. 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.

4.9. Члены Товарищества несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого собственника его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах.

4.10. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома, против отчуждения или передачи в пользование которых выступает хотя бы один член Товарищества.

4.11. Доля участия собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади, или в иной единообразной форме, установленной соглашением собственников.

4.12. Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества, если на общем собрании членов Товарищества не принято решение о приобретении этого имущества в собственность Товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

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

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

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

5.1. Средства Товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей и задач Товарищества;
- платежей нанимателей, арендаторов и собственников помещений на содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, а также иных предусмотренных дотаций;
- прочих поступлений.

5.2. По решению собрания Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым членами Товарищества.

5.3. По решению Общего собрания, Товарищество может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе Товарищества задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

5.4. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов Товарищества и самого Товарищества.

5.5. Члены Товарищества оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, налог на недвижимое имущество пропорционально своей доли в праве общей долевой собственности на это имущество.

5.6. Члены Товарищества оплачивают предоставление услуг горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, водоотведения и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут

ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

5.7. Начисления и сборы с членов Товарищества на любые дополнительные расходы Товарищества Правление может производить при условии утверждения их общим собранием Товарищества.

5.8. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета Товарищества определяет обязанности всех членов Товарищества в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

6. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА.

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии с "Жилищным Кодексом" Российской Федерации" Федеральным законом "О некоммерческих организациях" гражданским законодательством и Уставом.

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

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества и улучшения общего имущества;
- иные виды хозяйственной деятельности.

6.3. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или, по решению общего собрания членов Товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам Товарищества, указанным в Уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные "Жилищным Кодексом" Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.

7.1. Членство в Товариществе собственников жилья возникает у будущего собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество собственников жилья.

7.2. Членство в Товариществе возникает у всех будущих собственников помещений, выразивших свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации Товарищества в установленном порядке.

7.3. Заявление о вступлении в товарищество подается в правление товарищества для регистрации. К заявлению прикладывается копия договора инвестирования строительства Дома. После завершения строительства и принятия дома государственной комиссией в качестве правоустанавливающего документа для регистрации членства в товариществе в правление предъявляется копия свидетельства о собственности на помещение.

7.4. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

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

7.6. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их законные представители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

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

7.8. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору вправе стать членом Товарищества с момента возникновения права собственности на имущество в многоквартирном доме.

7.9. Член Товарищества вправе с учетом требований законодательства и Устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных "Жилищным Кодексом" Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами пределах распоряжения этим имуществом.

7.10. Собственники помещений и иного недвижимого имущества обязаны выполнять законные требования Товарищества.

8. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

8.1. Член Товарищества имеет право:

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

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

8.1.3. Получать информацию о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

8.1.4. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

8.1.5. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

8.1.6. 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.

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

8.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества.

9. ОБЯЗАНОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

9.1. Члены Товарищества обязаны:

9.1.1. Выполнять требования Устава Товарищества, решения Общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества.

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

9.1.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату средств, 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.

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

9.1.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

9.1.6. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

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

9.1.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других членов Товарищества либо общему имуществу членов Товарищества 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 договором найма, аренды.

9.1.9. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных Уставом Товарищества или решением Общего собрания членов Товарищества.

9.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

10. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

10.1. Органами управления Товарищества собственников жилья являются:

- Общее собрание членов Товарищества собственников жилья;
- Правление Товарищества собственников жилья.

10.2. Органом контроля Товарищества является Ревизионная комиссия (ревизор).

11. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.

11.1. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья является высшим органом управления Товарищества.

Общее собрание членов Товарищества собственников жилья созывается в следующем порядке:

- Годовое собрание членов Товарищества созывается не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года.
- Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества, а также по требованию Ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

11.2. Сообщение о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному членом Товарищества. Сообщение направляется не позднее чем за 10 дней до даты

проведения Общего собрания членов Товарищества. В сообщении о проведении Общего собрания указывается:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- повестка дня данного собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

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

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

11.4 Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

11.5. Решение Общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на собрании члены Товарищества, кроме случаев, предусмотренных пунктом 11.10 настоящего Устава. В случае отсутствия на Общем собрании кворума, лицо по чьей инициативе созывалось собрание, назначает новую дату и время проведения Общего собрания. Вновь назначенное собрание может быть созвано в срок не ранее 10 и не позднее 30 дней с момента несостоявшегося собрания.

11.6. Собрание ведет Председатель Правления Товарищества или его Заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов Правления. Решения, принятые на Общем собрании, являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

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

11.8. К компетенции Общего собрания членов Товарищества собственников жилья относятся:

- 11.8.1. внесение изменений в Устав Товарищества;
- 11.8.2 принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 11.8.3. избрание Правления и Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 11.8.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 11.8.5. образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 11.8.6. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 11.8.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

- 11.8.8. утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- 11.8.9. рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 11.8.10. принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- 11.8.11. определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества;
- 11.8.12. принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
- 11.8.13. другие вопросы, предусмотренные "Жилищным Кодексом" Российской Федерации или иными федеральными законами.
- 11.9. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.
- 11.10. Решения Общего собрания членов Товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания в соответствии с пунктами 11.8.2, 11.8.6, 11.8.7, 11.8.12, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.
- 11.11. Форма проведения собраний членов ТСЖ предусмотрена в двух видах очном и заочном.

12. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.

- 12.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, которые отнесены к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции Общего собрания членов Товарищества собственников жилья.
- 12.2. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.
- 12.3. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом Правления.
- 12.4. Количество членов Правления определяется Общим собранием членов Товарищества. Правление Товарищества собственников жилья избирается на Общем собрании членов Товарищества на срок, не более чем два года. Кандидатуры на выборы в Правление могут предлагаться любым собственником любого помещения либо в письменной, либо в устной форме на собрании. Решением Общего собрания членов Товарищества могут быть утверждены специальные процедуры проведения выборов Правления, если они не противоречат настоящему Уставу и действующему законодательству. Правление на первом своем заседании избирает из своего состава Председателя Правления.
- 12.5. В компетенцию Правления Товарищества собственников жилья входит решение следующих вопросов:
- соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава.
 - контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.
 - составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения.

- заключение договоров от имени Товарищества.
 - представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.
 - управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им.
 - наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их.
 - заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
 - ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.
 - созыв и проведение общего собрания членов Товарищества.
 - выбор организации, представляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также подбор кандидатуры управляющего и осуществление контроля за их деятельностью.
 - выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.
- Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

12.6. Вакансии в Правлении могут быть заполнены по решению внеочередного заседания Общего членов Товарищества, созданного для этой цели в любое время после возникновения такой вакансии. Избранный член Правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена Правления, на смену которому он пришел.

12.7. Заседание Правления созывается его Председателем.

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

12.9. Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться Председателем Правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца. Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления по почте или вручаться лично не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения заседания. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

12.10. Специальные заседания Правления могут созываться Председателем с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену Правления лично или по почте и в котором указываются время, место и тема повестки дня заседания.

12.11. Заседание Правления Товарищества собственников жилья признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления товарищества. Решение Правления Товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

12.12. При заключении договора с управляющей организацией Правление может передать управляющей организации все или часть своих полномочий.

13. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ.

13.1. Председатель Правления избирается на срок полномочий избравшего его Правления Товарищества с правом переизбрания.

13.2. Председатель Правления обеспечивает выполнение решений Правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

13.3. Переизбрание Председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению Правления.

13.4. Председатель Правления Товарищества собственников жилья 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 входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

14. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ.

14.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества собрание может избирать ревизионную комиссию или ревизора.

14.2. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников жилья избирается Общим собранием членов Товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества собственников жилья не могут входить члены правления Товарищества.

14.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает Председателя Ревизионной комиссии.

14.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

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

14.4.2. 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;

14.4.3. Отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

15. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

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

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

15.3. Товарищество ликвидируется в установленных законодательством РФ случаях, в том числе по решению Общего собрания в случае, физического уничтожения комплекса недвижимого имущества.

15.4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном 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 многоквартирном доме.

15.5. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством и Уставом Товарищества.