УТВЕРЖДЕН

Решением Общего собрания членов

ТСЖ «ГАВРИЛОВА-38»

Протокол № \_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014 года.

Председатель собрания Юсупов Т.Р.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Секретарь собрания Богушевич А.В.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**У С Т А В**

**Товарищества собственников жилья**

**«ГАВРИЛОВА-38»**

**г. Казань 2014 год**

**Оглавление**

1. **Общие положения……………………………………………. 3 стр.**
2. **Термины и определения …………………………………… 4-6 стр.**
3. **Цель создания и деятельность товарищества………. 6-10 стр.**
4. **Право собственности на помещения и общие имущество в многоквартирном доме………………………………….. 10-13 стр.**
5. **Правовое положение членов товарищества……….13-22 стр.**
6. **Плата за жилое помещение и коммунальные услуг...22-24стр.**
7. **Ведение делопроизводство в товариществе…….. 24-25 стр.**
8. **Прекращение деятельности товарищества…………… 25 стр.**
9. **Заключительные положения……………………………… 26 стр.**
10. **Общие положения**

1.1.Товарищество собственников жилья «ГАВРИЛОВА-38», далее именуемое «Товарищество», зарегистрировано и внесёно в Единый государственный реестр юридических лиц ИФНС России по Ново-Савиновскому району г. Казани Республики Татарстан 28 марта 2003г. за ОГРН 1031625403325. Товарищество создано и действует в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, а также с другими федеральными законами и настоящим Уставом. Настоящая редакция Устава Товарищества утверждена общим собранием в целях приведения в соответствие с Жилищным Кодексом РФ.

1.2.Полное наименование на русском языке: Товарищество собственников жилья «ГАВРИЛОВА-38».

1.3.Сокращенное наименование на русском языке: ТСЖ «ГАВРИЛОВА-38».

1.4. Адрес постоянно действующего исполнительного органа Товарищества: 420137, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д.38.

1.5. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

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

1.7. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей 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, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.8. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

1.9. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, нести обязанности, представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

1. **Термины и определения**

2.1. При исполнении и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

**Товарищество** - Товарищество собственников жилья «ГАВРИЛОВА-38» являющееся основанной на членстве некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (общим имуществом), обеспечения эксплуатации того комплекса; владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

**Собственник** - физическое или юридическое лицо, владеющее жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме на праве собственности, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

**Член товарищества** - собственник, вступивший в установленном порядке в товарищество.

**Многоквартирный дом** - расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул.Гаврилова, д.38., единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нём жилое здание, находится в общей долевой собственности собственников помещений.

**Помещение** - часть многоквартирного дома (квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц либо Российской Федерации, субъекта РФ, муниципального образования.

**Квартира** - структурно обособленное жилое помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для постоянного проживания граждан и удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком обособленном помещении.

**Общее имущество** - имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственниками жилых и нежилых помещений, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе. К общему имуществу относятся обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимостью с элементами озеленения и благоустройства, а также иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Доля в праве общей собственности** - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объёме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо на общем собрании членов товарищества. Доля в праве общей собственности собственника помещений рассчитывается как отношение площади помещения к площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

**Коммунальные услуги** – предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению (теплоснабжению), газоснабжению.

**Обслуживающие организации** – организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

**Ресурсоснабжающие организации** – организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями собственника.

**Услуги по содержанию общего имущества** – услуги, предоставляемые товариществом собственников жилья, управляющей или обслуживающими организациями по осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; сбору и вывозу бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества, и другие. Услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме предоставляются в соответствии с требованиями членов товарищества, установленными ими на общем собрании.

**Текущий ремонт** – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельном участке.

**Капитальный ремонт** – ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирном доме.

**Плата за жилое помещение** – плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета на 1 кв. метр общей площади жилого помещения и (или) с квартиры. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

**Жилищный Кодекс Российской Федерации (далее по тексту ЖК РФ)** – [кодифицированный](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81) [нормативный акт](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B0%D0%BA%D1%82), регулирующий отношения, связанные с жилыми помещениями, их использованием, жилищными правами граждан [Российской Федерации](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%A4%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F).

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

1. **Цель создания и деятельность товарищества**

**3.1. Товарищество создано в целях:**

1) совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме;

2) обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;

3) осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества в многоквартирном доме;

4) предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с ЖК РФ помещениями в данном многоквартирном доме;

5) 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;

6) а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме.

**3.2. Основными видами деятельности товарищества являются:**

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

2) организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса жилого дома, в том числе оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций;

3) содержание и благоустройство придомовой территории;

4) текущий и капитальный ремонт помещений общего пользования многоквартирного дома, инженерных сооружений общего пользования;

5) осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных соответствующими нормами действующего законодательства и настоящим уставом;

6) представления общих интересов членов товарищества, а также собственников помещений в жилом доме в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами, а также третьими лицами;

7) ведение реестра членов товарищества и собственников помещений.

Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности товарищества.

3.3.Товарищество как некоммерческая организация не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей товарищества, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим уставом.

Доходы, получаемые товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных настоящим Уставом и решениями общего собрания членов товарищества.

* 1. **Права товарищества собственников жилья**

3.4.1. 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 настоящей главой и уставом товарищества 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.

3.4.2. 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.

3.4.3. 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.

3.4.4. Товарищество собственников жилья 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.

* 1. **Обязанности Товарищества**

3.5.1. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований положений ЖК РФ, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном ЖК РФ, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

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

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 собственников 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;

9) вести реестр членов товарищества;

10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

1. **Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном доме**

4.1.Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ.

4.2. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и ЖК РФ.

4.3. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

4.4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

4.5. 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) 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;

3) 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.

4.5.1. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

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

4.5.3. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, 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.

4.5.4. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие ЖК РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

**4.6. Общие денежные средства, находящиеся на специальном счете.**

4.6.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее - специальный счет), и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, процентов, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете.

4.6.2. Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником такого помещения.

4.6.3. Право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение.

4.6.4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля нового собственника такого помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника такого помещения.

4.6.5. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете.

4.6.6. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете.

4.6.7. Условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, являются ничтожными.

**4.7. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.**

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

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

4.7.3. 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.

4.7.4. 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.

**4.8. Содержание общего имущества в многоквартирном доме.**

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

4.8.2. 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.

4.8.3. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4.8.4. В соответствии с принципами, установленными Правительством Российской Федерации, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации устанавливаются перечни мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению единовременно и (или) регулярно.

# 5. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

# 5.1. Членство в товариществе.

5.1.1. Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

5.1.2. Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

5.1.3. 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.

5.1.4. Реестр членов товарищества собственников жилья 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.

5.1.5. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные частью 5.1.4. настоящей статьи, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

**5.2.** **Права членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме.**

5.2.1. Члены товарищества собственников жилья 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 ЖК РФ и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

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

5.2.3. Члены товарищества собственников жилья 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) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

9) иные предусмотренные ЖК РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

**5.3. Органы управления товарищества собственников жилья.**

Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

**5.4. Общее собрание членов товарищества собственников жилья**

5.4.1. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

5.4.2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья 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 дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

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

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

8.2) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

8.3) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

9) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

10) 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 ЖК РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;

11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

12) другие вопросы, предусмотренные ЖК РФ или иными федеральными законами.

5.4.3. Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

**5.5. Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья**

5.5.1. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

5.5.1.1. Положения статей 45-48 ЖК РФ распространяются на порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья.

5.5.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, дата, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

5.5.3. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества. В случае отсутствия кворума инициатор собрания назначает новую дату, время и место проведения общего собрания.

5.5.4. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6 и 7 ст. 5.4.2. 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.

5.5.5. Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

5.5.6. Решение общего собрания членов товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 ЖК РФ.

  5.5.7. Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами товарищества.

5.5.8. Годовое общее собрание членов товарищества созывается по инициативе правления товарищества не позднее 60 (шестидесяти) дней после окончания финансового года.

5.5.9. Внеочередное собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе правления товарищества, членов товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.

5.5.10. Количество голосов, которым обладает каждый член товарищества на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

5.5.13. Член товарищества вправе участвовать в общем собрании лично или через представителя. При этом полномочия представителя оформляются соответствующей доверенностью.

5.5.14. На общем собрании членов товарищества вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами товарищества, без права голоса.

**5.6. Правление товарищества собственников жилья**

5.6.1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья 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 собственников жилья.

5.6.2. Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок не более чем на два года.

5.6.3. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества.

5.6.3.1. Членом правления товарищества собственников жилья 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 собственников жилья 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.

5.6.4. Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

5.6.5. Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем в сроки, установленные на заседании членов правления товарищества.

5.6.6. Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

**5.6.7.** **В обязанности правления товарищества входят:**

5.6.7.1. Соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества.

5.6.7.2. Контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

5.6.7.3. Составление смет и расходов товарищества на соответствующий год, отчётов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения.

5.6.7.4. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им.

5.6.7.5. Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнения их.

5.6.7.6. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

5.6.7.7. Ведение реестра членов товарищества, делопроизводство, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

5.6.7.8. Созыв и проведение общих собраний членов Товарищества.

5.6.7.9. Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов.

5.6.7.10. Установление фактов причинения вреда имуществу собственников.

5.6.7.11. Хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством.

5.6.7.12. Выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий

5.6.7.13. Контроль за исполнением договорных обязательств.

5.6.7.14. Организация приёмки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

5.6.7.15. Осуществление проверки технического состояния общего имущества.

5.6.7.16. Передача технической, бухгалтерской и иной документации на дом, а также учредительных и иных документов товарищества новому правлению. В случае ликвидации товарищества техническая, бухгалтерская и иная документация на дом передаётся ликвидационной или уполномоченному на общем собрании собственнику помещения.

5.6.8. Члены товарищества имеют право посещать любые заседания правления.

5.6.9. Правление вправе распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счёте в банке, в соответствии с утверждённой в настоящем уставе порядке сметой расходов товарищества.

**5.7.** **Председатель правления товарищества собственников жилья**

5.7.1. Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на срок не более двух лет. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

5.7.2. 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 входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных ЖК РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

5.7.3. Председатель правления товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии (ревизору), аудитору свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности товарищества.

5.7.4. Председатель правления может быть досрочно освобождён от исполнения обязанностей общим собранием членов товарищества в случае, если при осуществлении прав и исполнении обязанностей он будет действовать в ущерб товариществу.

**5.8. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья**

5.8.1. 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.

5.8.2. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

5.8.3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

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

1.1) представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

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;

3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

4) проверяет правильность ведения бухгалтерского учёта.

5) проверяет использование средств товарищества по назначению.

6) проверяет полноту и своевременность уплаты товариществом налогов.

5.8.4. По результатам ревизии при создании угрозы интересам товарищества и его членов либо при выявлении злоупотреблений членами правления Товарищества и председателя правления своими полномочиями ревизионная комиссия (ревизор) вправе созывать внеочередное общее собрание членов товарищества либо направить материалы проверки в правоохранительные органы.

5.8.5. По решению общего собрания членов товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности товарищества, кроме ревизионной комиссии (ревизора), может быть приглашён сторонний аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности.

**5.9. Средства и имущество товарищества собственников жилья**

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

5.9.2. Средства товарищества состоят из:

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

2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;

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

4) прочих поступлений.

5.9.3. На основании решения общего собрания членов товарищества в товариществе могут быть образованы специальные фонды. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

**5.10. Хозяйственная деятельность товарищества**

5.10.1. Для достижения целей товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

5.10.2. 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.

5.10.3. 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 решениями общего собрания членов товарищества и уставом товарищества.

# 6. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

**6.1. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

6.1.1. Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

**6.2.  Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

6.2.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

6.2.2. Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

6.2.3. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

6.3. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

6.3.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцать восьмого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен решением общего собрания членов товарищества.

6.3.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее восьмого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен решением общего собрания членов товарищества.

6.3.3. Члены товарищества вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг в порядке, установленном органами управления товарищества, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт и другие взносы в соответствии с принятыми решениями общего собрания членов товарищества.

6.3.4. Не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме, в котором создано товарищество, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт и другие взносы в соответствии с принятыми решениями общего собрания членов товарищества.

**6.4. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме**

6.4.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, если иное не установлено решением общего собрания членов товарищества, путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт и другие взносы в соответствии с принятыми решениями общего собрания членов товарищества.

6.4.2. Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников.

6.4.3. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

6.4.4. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

**7. Ведение делопроизводства в товариществе**

7.1. Протоколы общих собраний членов товарищества подписывают председатель и секретарь таких собраний, данные протоколы заверяются печатью товарищества и хранятся с листами регистрации членов товарищества в его делах постоянно.

7.2. В случае принятия решения о голосовании, посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, постоянному хранению подлежат протоколы общих собраний членов товарищества с решениями членов товарищества, оформленных в письменной форме.

7.3. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества оформляются в письменной форме, подписываются председателем правления товарищества или его заместителем, председателем ревизионной комиссии (ревизором) соответственно. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии заверяются печатью товарищества и хранятся в его делах постоянно.

7.4. Копии протоколов общих собраний членов товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членов товарищества по их требованию.

7.5. По заявлению, поданному в правление товарищества, собственник помещения в доме или уполномоченное им лицо может ознакомиться с учредительными документами товарищества, протоколами общих собраний собственников помещений, находящихся на хранении правления товарищества, протоколами общих собраний членов товарищества, касающихся установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома на основании решения правления товарищества о времени и месте такого ознакомления и иными документами в соответствии с пунктом 5.2.3. устава. Документы должны быть предоставлены заявителю не позднее 10 (десяти) дней с момента подачи соответствующего заявления в письменной форме, либо правлением товарищества в указанный срок должен быть предоставлен мотивированный отказ в ознакомлении с документами.

7.6. Лицо, подавшее заявление об ознакомлении с документами, вправе снять с них копии за свой счет любыми средствами по согласованию с правлением, не нарушающими целостность документации. При этом правление товарищества может отказать в предоставлении оригинала документа для снятия с него копии за пределами согласованного места ознакомления.

**8. Прекращение деятельности Товарищества**

**8.1. *.* Реорганизация товарищества**

8.1.1. Реорганизация товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

 8.1.2. Товарищество по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

**8.2. *.* Ликвидация товарищества собственников жилья**

8.2.1. Ликвидация товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

8.2.2. 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.

**9. Заключительные положения**

9.1. Устав товарищества утверждается общим собранием членов товарищества и вступает в силу с момента государственной регистрации устава.

9.2. Поправки, изменения, дополнения к настоящему уставу вносятся на основании определения общего собрания членов товарищества. Изменения и дополнения к настоящему уставу подлежат государственной регистрации.

9.3. Настоящий устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а второй – у товарищества.