Утвержден

Решением общего собрания

Товарищества собственников жилья

« Южный »

Протокол № 1 от 17.05.2012

**У С Т А В**

**Товарищества собственников жилья**

**«Южный»**

**Российская Федерация**

**г. Екатеринбург**

**Устав**

**товарищества собственников жилья « Южный »**

Разделы Устава:

1. Общие положения
2. Цель и виды деятельности Товарищества
3. Права Товарищества
4. Обязанности Товарищества
5. Средства и имущество Товарищества
6. Хозяйственная деятельность Товарищества
7. Членство в Товариществе
8. Органы управления и контроля Товарищества
9. Общее собрание членов Товарищества
10. Порядок организации и проведения общего собрания Товарищества
11. Правление Товарищества
12. Председатель Товарищества
13. Ревизионная комиссия
14. Реорганизация и ликвидация Товарищества
15. Порядок регистрации изменений в устав Товарищества

1. Общие положения

1.1.Товарищество собственников жилья «Южный» (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 (холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение), газоснабжение) лицам, пользующимся помещениями в данном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.1.2.Товарищество собственников жилья является одним из способов управления многоквартирным домом, который может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений.

1.1.3.Настоящий Устав является новой редакцией Устава ТСЖ «Южный».

1.1.4. Полное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «Южный».

1.1.5. Краткое наименование: ТСЖ «Южный».

1.2.  Место нахождения Товарищества: Российская Федерация, 620149 , г. Екатеринбург,

ул. С.Дерябиной, 43 (подъезд 5-7)

     1.3. Товарищество создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иных нормативных правовых актов.

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

     1.5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности. Уведомления органов власти о начале деятельности ТСЖ не предусматривается, так как деятельность по управлению ТСЖ не относится к предпринимательской деятельности.

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

     1.7. 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.

     1.8. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества, в том числе по оплате членами Товарищества обязательных платежей по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также по плате за коммунальные услуги. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.9. Государственный контроль за использованием и сохранностью жилого дома Товарищества осуществляет государственная жилищная инспекция Свердловской области.

 2. Цель и виды деятельности Товарищества

 2.1. Товарищество создано в целях:

* + 1. совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, которое принадлежит на праве общей долевой собственности помещений , не являющимся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в доме;
    2. обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;
    3. осуществления деятельности по модернизации, сохранению и приращению общего имущества в многоквартирном доме;
    4. улучшения и обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания собственников помещений многоквартирного дома,
    5. обеспечения в интересах и за счет собственников помещений эксплуатации многоквартирного дома силами Товарищества либо с привлечением подрядных организаций, с учетом требований технического, противопожарного, экологического и санитарного законодательства,
    6. обеспечения предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом РФ помещениями в данном многоквартирном доме, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам,
    7. защиты прав и представления законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в суде, в отношениях с третьими лицами;
    8. организации проведения капитального ремонта общего имущества по решению общего собрания членов Товарищества,
    9. 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. Права Товарищества

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

3.1.1.заключать в соответствии с законодательством, в интересах и за счет членов Товарищества договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры,

3.1.2. осуществлять управление многоквартирным домом штатными сотрудниками Товарищества,

3.1.3. определять смету доходов и расходов (финансовый план) 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;

3.1.4. готовить предложения собственникам помещений по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и представлять в органы местного самоуправления заявки на получение бюджетных средств на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома,

3.1.5. устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры обязательных 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;

3.1.6. определять порядок внесения обязательных платежей и иных взносов,

3.1.7.осуществлять по поручению и за счет членов Товарищества начисление, сбор и перечисление платежей обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям, выступая посредником в расчетах с ними,

3.1.8. осуществлять контроль за исполнением обязательств по договорам обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций,

3.1.9. выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги; осуществлять проверку технического состояния общего имущества дома,

3.1.10.устанавливать охранную сигнализацию на места общего пользования, приобретать средства пожаротушения, проводить от имени и за счет собственников помещений регистрацию и страхование опасных производственных объектов ( лифты и т.п.)

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

3.1.12. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

3.1.13. оставлять на расчетном счете Товарищества средства, полученные за счет экономии расходов на содержание и ремонт общего имущества и энергоресурсов, и направлять их на возмещение расходов текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям или направлять их в специальные фонды,

3.1.14. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

3.1.15. осуществлять по решению общего собрания страхование имущества Товарищества и общего имущества многоквартирного дома.

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

3.2.1. предоставлять заинтересованным лицам в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

3.2.3. 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;

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

3.2.5. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия,

3.2.6. участвовать в объединениях – ассоциациях ТСЖ.

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 соблюдению Правил пользования жилыми помещениями и Правил содержания общего имущества дома.

4. Обязанности Товарищества

 4.1. Товарищество обязано:

4.1.1. обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

4.1.2. осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, определенном Жилищным кодексом РФ , в соответствии с требованиями законодательства о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, с учетом стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами, установленных Правительством Российской Федерации;

4.1.3. содействовать заключению договоров о содержании и ремонте общего имущества с собственниками помещений, не являющихся членами Товарищества,

4.1.4. формировать перечень общего имущества многоквартирного дома и утверждать его на общем собрании членов Товарищества,

4.1.5. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам;

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

4.1.7. обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей, предусмотренных настоящим уставом, и обязательств по оплате содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

4.1.8. обеспечивать предоставление услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с предложениями членов Товарищества, установленными ими на их общем собрании,

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

4.1.10. 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;

4.1.11. представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами: ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими организациями, с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;

4.1.12. осуществлять контроль за исполнением договорных обязательств организациями, осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг, устанавливать и актировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств,

4.1.13. вести реестр членов товарищества;

4.1.14. представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации документы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ,

4.1.15. документировать деятельность органов управления товарищества, вести бухгалтерский, статистический и технический учет, обеспечивать хранение и регистрацию документов товарищества, иметь книги и журналы учета деятельности товарищества, протоколы общих собраний, заседаний правления и ревизионной комиссии,

4.1.16. осуществлять прием и рассмотрение обращений и жалоб собственников помещений, выдавать справки и иные документы в пределах своих полномочий,

4.1.17. участвовать при установлении фактов причинения вреда имуществу собственников помещений,

4.1.18. раскрывать членам Товарищества и собственникам помещений, не являющихся членами Товарищества, информацию о деятельности Товарищества по управлению многоквартирным домом в соответствии стандарта раскрытия информации, утвержденного Постановлением Правительства РФ.

4.1.19. выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками полномочий.

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, приобретенное Товариществом по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

5.2. Средства Товарищества состоят из:

5.2.1. обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;

5.2.2. платежей и взносов собственников помещений, не являющихся членами Товарищества,

5.2.3. доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

5.2.4.поступлений из всех уровней бюджетов на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством случаях,

5.2.5. прочих поступлений, в том числе взносов-платежей в специальный резервный фонд для будущих ремонтов и аварийных работ, на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в случае принятия решения на общем собрании.

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.

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

5.3.2. Взносы в специальный резервный фонд являются обязательными и целевыми.

5.3.3. Специальные фонды могут включать следующие источники средств: взносы членов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, прибыль, полученную в результате хозяйственной деятельности Товарищества, экономию по энергоресурсам и другие источники средств.

5.4. Правление Товарищества имеет право контролировать средства Товарищества, находящиеся на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

5.5. Общее имущество многоквартирного дома:

5.5.1.Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, перечень которого утверждается общим собранием членов Товарищества, в частности:

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, внутридомовые инженерные коммуникации;

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.

5) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка многоквартирного дома.

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

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

5.8. 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.

5.9. Собственник помещения (собственник жилого или нежилого помещения), имеющий долю в общей собственности на общее имущество) 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.

3) размещать в жилых помещениях промышленных производств.

4) осуществлять переустройство или перепланировку помещения в доме без решения органов, уполномоченных Постановлением Главы Екатеринбурга.

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

5.11. 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.

5.12. Собственники помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома должна обеспечивать его содержание в соответствии с требованиями действующего законодательства.

5.13. 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.

5.14. Неиспользование собственниками 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.

6. Хозяйственная деятельность Товарищества

 6.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью. Доходы от хозяйственной деятельности Товарищества не подлежат распределению между членами Товарищества и используются на цели, определенные решениями общего собрания членов Товарищества.

6.2. 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.

6.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества дома 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.

6.4. Решение общего собрания о передаче в аренду свободных площадей нежилого помещения не должно доставлять неудобств или ущемление прав и свобод собственников помещений в доме. Сроки аренды, условия, вид деятельности арендатора, арендная плата отражаются в договоре аренды, который заключается на срок до одного года. Договор аренды должен предусматривать право расторжения договора в одностороннем порядке по инициативе Товарищества с уведомлением арендатора за месяц без объяснения причин.

6.4.1. Право заключения договоров аренды возлагается на председателя Товарищества.

6.4.2. Решение общего собрания о сдаче в аренду общего имущества принимается относительно всех арендаторов.

6.4.3. Доходы от аренды являются частью доходов от хозяйственной деятельности товарищества и облагаются налогами в соответствии действующего законодательства.

6.5. Решение общего собрания о передаче в аренду части фасада (крыши) жилого дома под рекламные вывески осуществляется по договору между владельцем рекламной конструкции и Товариществом с учетом требований Федерального закона «О рекламе».

6.5.1. Договор на установку и эксплуатацию рекламной конструкции заключается на срок пять лет, договор на установку и эксплуатацию временной рекламной конструкции заключается на срок не более одного года.

6.5.2. На период действия договора владелец рекламной продукции имеет право доступа к недвижимому имуществу, к которому присоединяется рекламная конструкция.

6.5.3. Установка рекламной конструкции допускается при наличии разрешения уполномоченных органов на ее установку.

7. Членство в Товариществе

 7.1. Членство в Товариществе является добровольным и возникает у собственника помещения на основании заявления о вступлении в Товарищество. Собственник помещения обязан подтвердить право собственности на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме, прилагая соответствующий документ.

7.1.1. Членами товарищества могут быть собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, физические и юридические лица, субъекты Российской Федерации и муниципальное образование.

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

7.1.3. Члены Товарищества обязаны нести расходы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, оплачивать капитальный ремонт общего имущества в случае принятия решения общим собранием о проведении капитального ремонта, оплачивать коммунальные услуги на основании платежного документа, предоставляемого Товариществом ежемесячно.

7.1.4. Срок оплаты устанавливается не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, но по решению общего собрания срок оплаты может быть изменен.

7.1.5. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят платежи и взносы в порядке, установленном общим собранием членов Товарищества, если иное не установлено в договоре с Товариществом о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

7.1.6. Дееспособные члены семей собственников помещений несут солидарную с членом Товарищества и собственником помещений, не являющимся членом Товарищества, ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением.

7.1.7. Несвоевременность внесения платежей и взносов предусматривает обязанность членов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, уплаты Товариществу пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты.

7.1.8. Документы: заявление о приеме в члены товарищества и правоустанавливающие документы на собственность заявителя рассматривает правление товарищества.

7.1.9. Неотъемлемой частью протокола правления ТСЖ являются заявление о приеме в члены товарищества и документ, подтверждающий собственность на помещение в доме.

7.2. Лица, приобретающие помещения в доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законом порядке.

7.3. 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.

7.3.1. Заявление о выходе из ТСЖ оформляется протоколом правления о выходе собственника помещения из членов Товарищества.

7.3.2. Членство в товариществе прекращается с момента прекращения права собственности в связи со смертью собственника помещений, ликвидацией юридического лица, отчуждением данного имущества или по иным основаниям.

7.3.3. Если члены товарищества, являющиеся собственниками помещений в доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, собственники помещений обязаны выбрать и реализовать один из способов управления многоквартирным домом, указанных в статье 161 Жилищного Кодекса РФ.

7.4. 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.

7.5. Член Товарищества обязан предоставлять правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 7.4 настоящего Устава, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

7.6.  Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и объеме, установленными настоящим Уставом, путем предоставления возможности ознакомиться с документами в приемное время, определенное Правилами внутреннего трудового распорядка Товарищества по месту нахождения Правления Товарищества, с правом получения копий документов, предусмотренных Постановлением Правительства РФ о раскрытии информации управляющими организациями, ТСЖ и кооперативами.

7.6.1. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

1) уставом товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;

2) реестром членов товарищества;

3) аудиторским заключением (в случае проведения аудиторских проверок);

- отчетностью Товарищества по исполнению смет доходов и расходов,

4) заключением ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

5) документами, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

- перечнем общего имущество дома, утвержденным общим собранием членов товарищества на начало текущего года,

6) протоколами общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

7) документами, подтверждающими 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 решениями собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

8) технической документацией на многоквартирный дом и иными связанными с управлением данным домом документами;

9) иными предусмотренными Жилищным кодексом РФ и решениями общего собрания членов Товарищества внутренними документами Товарищества.

7.7. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в доме имеют право:

7.7.1. предъявлять требования к Товариществу о некачественном предоставлении оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества дома,

7.7.2. обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

7.8. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых коммунальных услуг .

7.9. Члены Товарищества имеют право:

7.9.1. голосовать на общем собрании лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью,

7.9.2. избирать и быть избранными в органы управления Товарищества и ревизионную комиссию,

7.9.3. добровольно выйти из состава членов Товарищества,

7.9.4. вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, получать информацию о деятельности органов управления Товарищества,

7.9.5. предъявлять требования к Товариществу по качеству оказываемых услуг или выполненных работ, обжаловать в суде решения общего собрания или правления Товарищества, которые нарушают их права и интересы,

7.9.6. поручать Товариществу заключать договоры в интересах и за счет членов Товарищества и производить оплату по заключенным договорам.

7.10. Члены Товарищества обязаны:

7.10.1. поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, соблюдать права и законные интересы соседей, не нарушать права других собственников, соблюдать правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества многоквартирного дома,

7.10.2. своевременно оплачивать обязательные и иные платежи, включая плату за коммунальные услуги,

7.10.3. своевременно извещать Товарищество о своем временном отсутствии по месту жительства в случаях перерасчетов обязательных платежей и коммунальных услуг, об изменениях фактически проживающих в его помещении граждан,

7.10.4. осуществлять за свой счет содержание и ремонт оборудования внутри помещения, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома,

7.10.5. допускать в помещение должностных лиц Товарищества и организаций, имеющих право проведения работ на общем имуществе дома, в том числе проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотров оборудования, приборов учета и контроля,

7.10.6. участвовать в общих собраниях членов Товарищества и в мероприятиях, проводимых Товариществом,

7.10.7. предоставлять Товариществу информацию о лицах (телефон, адрес), имеющих доступ в помещение члена Товарищества при его временном отсутствии на случай проведения аварийных работ,

7.10.8. устранять за свой счет ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, нанесенный им по своей вине,

7.10.9. предоставлять председателю Товарищества достоверные сведения для ведения реестра членов Товарищества и своевременно информировать об их изменении,

7.10.10. выполнять требования настоящего устава, решений общего собрания, правления Товарищества и председателя Товарищества в пределах их полномочий,

7.10.11.соблюдать иные требования, установленные общим собранием членов Товарищества.

8. Органы управления и контроля Товарищества

 8.1. Органами управления Товарищества являются:

* общее собрание членов Товарищества;
* правление Товарищества.

8.2. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия.

9. Общее собрание членов Товарищества

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

9.1.1. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 90 (Девяноста) дней после окончания финансового года в очной форме или в форме заочного голосования.

9.1.2. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе членов Товарищества, правления Товарищества и по требованию ревизионной комиссии.

9.2. 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 председателя товарищества и членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества и собственников помещений, не являющихся членами товарищества, внесение платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества многоквартирного дома) собственниками помещений напрямую ресурсоснабжающим организациям,

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 контроля их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

7) сдача в аренду общего имущества товарищества, в том числе земельного участка, на котором расположен дом, определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

7.1.) принятие решений о строительстве, возведении хозяйственных построек и других сооружений,

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

8.1.) утверждение перечней дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома,

9) утверждение годового финансового плана и 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 финансово- хозяйственной деятельности товарищества;

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

13) принятие и изменение по представлению председателя товарищества правил внутреннего трудового распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение положений о работе правления и ревизионной комиссии и иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

14) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии товарищества;

15) передача части функций в управление профессиональной управляющей организации по договору управления между ТСЖ и управляющей компании в течение установленного срока, введение в штат товарищества должности управляющего,

16) изменение способа управления общим имуществом многоквартирного дома,

17) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

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

10. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества

 10.1. Уведомление о проведении общего собрания в очной форме или форме заочного голосования членов Товарищества направляется одним из следующих вариантов (или путем сочетания нескольких вариантов):

·         в письменной форме путем вручения каждому члену товарищества под расписку;

·         путем вывешивания на стендах (досках объявлений) каждого подъезда дома.

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

10.1.2. Товарищество не несет ответственность за неуведомление члена Товарищества, отсутствующего по месту жительства в период организации и проведения общего собрания членов Товарищества и не представившего информации о месте своего фактического проживания.

10.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются следующие сведения: место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания, порядок ознакомления с материалами, которые будут представлены на общем собрании, форма общего собрания.

10.2.1. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

10.2.2. Решения общего собрания оформляются в форме протокола.

10.3. 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.

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

10.4. Решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6 и 7 статьи 9.2 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

10.4.1. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов, присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

10.4.2. Решения общего собрания членов Товарищества, принятые в установленном порядке, являются обязательными для всех членов Товарищества.

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

10.5.1. Общее собрание может быть проведено по группам членов Товарищества (жилых и нежилых помещений) в зависимости от вида принадлежащих им помещений и принимаемых вопросов.

10.6. Для принятия решений, отнесенных к компетенции общего собрания, необходимо провести собрание в очной форме. На общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, без права голоса.

10.6.1. При отсутствии кворума для проведения очного общего собрания принимается решение о проведении собрания в форме заочного голосования с повесткой дня, вынесенной ранее на несостоявшееся собрание. Инициатор собрания назначает новую дату общего собрания в установленные законодательством сроки.

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

10.6.3. Голосование на общем собрании в форме заочного голосования осуществляется в письменной форме по вопросам повестки дня, поставленным на голосование.

10.6.4. Порядок проведения общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования утверждается общим собранием членов Товарищества.

10.7. Решения общего собрания могут быть оспорены в суде в течение шести месяцев со дня ознакомления с принятым решением членами Товарищества в случаях допущенных нарушений действующего законодательства:

10.7.1. неправильного подсчета голосов членов Товарищества

10.7.2. если решением общего собрания были нарушены права и законные интересы собственников помещений

10.7.3. принятое решение повлекло за собой причинение убытков собственнику помещений

11. Правление Товарищества

11.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

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

11.2.1. Членом правления Товарищества не может быть гражданин, действующий по доверенности от члена Товарищества.

11.2.2. Так как правление Товарищества является коллегиальным органом управления, обязанности между членами правления должны быть распределены в пределах полномочий правления для принятия оптимальных управленческих решений.

11.2.3. Избранными в состав правления считаются кандидаты, за которых проголосовали члены Товарищества, которым принадлежит простое большинство голосов от общего числа голосов, присутствующих на общем собрании членов Товарищества.

11.2.4. Досрочные выборы правления возможны только на основе отчета финансовой деятельности ТСЖ и доступа ко всей информации в работе правления.

11.2.5. Работа в правлении не является трудовой деятельностью, время работы членов правления не включается в трудовой стаж.

11.3. Правление состоит из \_\_4\_\_ членов ТСЖ.

11.4. Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым товарищество заключило трудовой договор или договор управления многоквартирным домом, 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.

11.4.1. В состав правления Товарищества не могут входить родственники членов правления Товарищества и председателя Товарищества.

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

11.5.1. Члены правления могут избрать из своего состава заместителя председателя Товарищества, который в отсутствие председателя Товарищества выполняет его функции по управлению общим имуществом многоквартирного дома.

11.5.2. Полномочия членов правления сохраняются до проведения очередного отчетно-выборного общего собрания членов Товарищества в случае истечения срока действия полномочий правления.

11.5.3. Правление Товарищества несет непосредственную ответственность перед членами Товарищества за качество предоставления жилищно-коммунальных услуг.

11.5.4. Правление несет ответственность за разглашение конфиденциальной информации членов Товарищества в соответствии с принятым законодательством.

11.6. Заседание правления Товарищества созывается председателем Товарищества не позднее чем за 2 рабочих дня до даты заседания в порядке, аналогичном извещению членов Товарищества об общем собрании членов Товарищества. График заседаний правления Товарищества устанавливается правлением коллегиально. Протоколы заседаний правления хранятся в архиве ТСЖ отдельно от протоколов общих собраний.

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

11.8. В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

11.8.1. соблюдение товариществом законодательства и требований устава Товарищества,

11.8.2. заключение трудового договора с председателем товарищества, контроль за ведением председателем Товарищества реестра членов товарищества и собственников помещений, не являющихся членами товарищества,

11.8.3. контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов; контроль работы с неплательщиками жилищно-коммунальных услуг по:

. возбуждению судебного делопроизводства

. прекращению или ограничению поставки коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг

. индивидуальной работе с каждым неплательщиком по рассрочке погашения задолженности

. привлечению коллекторских агентств по взысканию просроченных платежей

. информационному обеспечению собственников помещений о результатах работы с должниками

11.8.4. контроль за составлением смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетами о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения; контроль за расходованием средств резервного фонда, который является неотъемлемой составной частью сметы товарищества.

11.8.5. вынесение на общее собрание членов Товарищества для утверждения: перечня общего имущества многоквартирного дома, перечней работ по содержанию , текущему и капитальному ремонту общего имущества, организация приемки работ, выполненных по заключенным договорам,

11.8.6. участие в проведении осмотров и проверок технического состояния общего имущества дома, обеспечение выполнения мероприятий по энергоэффективности многоквартирного дома,

11.8.7. участие в составлении актов по выполнению работ и оказанию услуг членам Товарищества и собственникам помещений, не являющихся членам Товарищества, ненадлежащего качества,

11.8.8. управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им; решение о введении в штат товарищества должности управляющего

11.8.9. рассмотрение заявлений собственников помещений о вступлении в члены Товарищества и выходе из него,

11.8.10. созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

11.8.11. созыв и проведение заседаний правления, составление протоколов заседаний правления товарищества, их хранение в установленном порядке,

11.8.12. оформление земельного участка в общедолевую собственность собственников помещений дома, регистрация права общей долевой собственности на объекты имущества, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, в размере доли, принадлежащей собственнику помещения, согласно сведениям, содержащимся в представленных на регистрацию документах.

11.8.13. контроль за делопроизводством в ТСЖ,

11.8.14. участие в работе комиссии по передаче полного комплекта документации товарищества новому правлению,

11.8.15. выполнение иных вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

 12. Председатель товарищества

 12.1. Председатель товарищества собственников жилья является высшим должностным лицом товарищества , избирается общим собранием на срок два года. Председатель Товарищества обеспечивает выполнение решений общего собрания и правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

12.1.1. Председатель товарищества является руководителем ТСЖ как юридического лица.

12.1.2. Председатель товарищества осуществляет наем работников для обслуживания дома и увольняет их, заключает договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества дома, ведет реестр членов товарищества и собственников помещений, не являющихся членами товарищества, заключает договоры от имени Товарищества на установку рекламных конструкций на условиях, определенных решением общего собрания, договоры аренды общего имущества, решение по которым принимает общее собрание.

12.1.3. Председатель товарищества несет административную ответственность за нарушение требований законодательства ( в части пожарной и энергобезопасности, трудовых отношений, градостроительной деятельности и др.)

12.2. Председатель товарищества должен быть собственником помещений и членом товарищества и действовать в интересах всех членов ТСЖ.

12.2.1. Решение о выборе председателя товарищества принимается на общем собрании и оформляется протоколом, который является основанием для издания приказа о приеме на работу председателя товарищества. Трудовой договор с председателем Товарищества заключает правление.

12.2.2. Председатель товарищества должен обладать профессиональными техническими знаниями по содержанию и ремонту общего имуществ дома и опытом работы в сфере эксплуатации зданий.

12.2.3. Профессиональная пригодность председателя товарищества подтверждается:

- документом об образовании (высшее или средне-техническое образование)

- опытом работы (в жилищных организациях, управляющих организациях, ресурсоснабжающих организациях)

- свидетельством о повышении квалификации по управлению многоквартирными домами.

12.3. Председатель Товарищества:

12.3.1. 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,

12.3.2. разрабатывает, согласовывает с правлением, и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества:

. правила внутреннего трудового распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме,

. положение об оплате их труда,

. положение о создании, расходовании и ликвидации резервного фонда,

. положение о работе ревизионной комиссии, положение о работе правления,

12.3.3. готовит финансовый план и его составляющие разделы при тесной взаимосвязи между планами работ (услуг) и сметами доходов и расходов,

12.3.4. представляет правлению на основе сметы расходов расчет размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома из расчета на 1 кв. м общей площади жилого или нежилого помещения,

12.3.5. формирует перечень общего имущества многоквартирного дома и выносит его на рассмотрение правления Товарищества,

12.3.6. обеспечивает содержание общего имущества в соответствии правил, установленных Правительством Российской Федерации,

12.3.7. разрабатывает мероприятия по энергосбережению и энергоэффективности общего имущества в соответствии с принципами, установленными Правительством Российской Федерации,

12.3.8. организует бухгалтерский учет и контролирует работу бухгалтера товарищества, утверждает учетную политику для целей бухгалтерского учета и налогообложения,

12.3.9. обеспечивает свободный доступ к документам Товарищества ревизионной комиссии или аудитора,

12.3.10. организует сбор обязательных платежей и взносов на содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги, разрабатывает правила, стимулирующие дисциплину платежей,

12.3.11. заключает договоры: с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества, на содержание и ремонт общего имущества дома и договоры на оказание коммунальных услуг в интересах граждан – членов ТСЖ и собственников помещений (жилых и нежилых), которые не являются членами ТСЖ, и другие договоры, заключаемые ТСЖ,

12.3.12. обращается в правоохранительные и надзорные органы по вопросам самовольного занятия собственниками помещений технических и иных мест общего пользования, самовольных перепланировок, касающихся мест общего пользования многоквартирного дома,

12.3.13. оформляет документы для обращения в суд с исковыми требованиями о взыскании задолженности по уплате различных платежей , в том числе пеней за их просрочку, в пользу ТСЖ,

12.3.14. организует и ведет делопроизводство в Товариществе по перечням документов, отражающих деятельность по следующим направлениям:

. организационные документы юридического лица

. техническая документация многоквартирного дома

. документы бухгалтерского и налогового учета , финансовой деятельности товарищества

. документы ,на которые ставится печать Товарищества

. исходящая и входящая корреспонденция Товарищества

. распорядительные и нормативно-справочные документы для текущей работы

12.3.15. обеспечивает хранение :

. учредительных документов Товарищества, протоколов общего собрания и правления Товарищества

. реестра членов Товарищества

. технической документации на дом, в том числе документации долгосрочного хранения

. перечня общего имущества дома

. финансовых планов Товарищества и отчетов о финансово-хозяйственной деятельности

. иных документов, предусмотренных действующим законодательством.

12.3.16. разрабатывает порядок обращения с документацией Товарищества

12.3.17. разрабатывает и выносит на утверждение иные внутренние документы товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

12.4. При смене председателя ТСЖ порядок передачи полномочий определяется Уставом товарищества и должностной инструкцией председателя товарищества.

12.4.1. Основанием для смены председателя товарищества по истечению срока полномочий является решение общего собрания товарищества, в соответствии с которым издается приказ об увольнении прежнего председателя и назначении нового председателя Товарищества.

12.4.2. Протоколом заседания правления создается комиссия из членов правления по передаче дел новому председателю товарищества. На день сдачи дел правление товарищества обязано отследить финансовые и трудовые вопросы:

. своевременность представления налоговых деклараций

. состояние гражданско-правовых обязательств ТСЖ с иными лицами

. наличие приказов о назначении работников на соответствующие должности

. наличие приказов о совершении действий бухгалтером в случаях, когда такие действия допускаются с санкции руководителя.

12.4.3. Новый председатель товарищества извещает банк о происшедших изменениях, вносит изменения в карточку с образцами подписей, в течение трех дней с момента принятия решения по смене председателя правления сообщает в регистрирующий орган по месту нахождения товарищества сведения о новом должностном лице, имеющим право без доверенности действовать от имени ТСЖ, его паспортные данные, удостоверяющие личность нового председателя правления.

12.4.4. Новый председатель товарищества заполняет заявление по установленной форме( № 14001), заверяет его нотариально и представляет заявление в ИФНС .

12.4.5. При смене председателя товарищества перерегистрации учредительных документов не производится.

12.5. После избрания вновь избранный председатель может инициировать в течение двух месяцев проведение независимой аудиторской проверки финансовой деятельности предыдущего председателя .

12.5.1. Оплата работы аудиторской фирмы или аттестованного аудитора производится за счет средств собственников помещений многоквартирного дома в пределах сметы расходов на содержание и ремонт общего имущества дома на текущий финансовый год.

12.5.2. Заключение аудиторской проверки рассматривается на заседании правления товарищества и доводится до всех собственников помещений в месячный срок.

12.6. Новый председатель обязан создать комиссию по полной инвентаризации всех материальных средств товарищества, составить акт инвентаризации и представить его на утверждение в правление товарищества.

13. Ревизионная комиссия

        13.1. Ревизионная комиссия Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества сроком на два года. По истечении установленного срока полномочия ревизионной комиссии прекращаются.

13.1.1. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества, также их родственники и родственники членов ревизионной комиссии. Членом ревизионной комиссии не может являться лицо, с которым Товарищество заключило трудовой договор или договор управления многоквартирным домом Товарищества. Член ревизионной комиссии Товарищества не может совмещать свою деятельность по контролю за работой Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена ревизионной комиссии Товарищества.

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

13.3. Ревизионная комиссия Товарищества:

13.3.1. проводит не реже чем один раз в год (не позднее 90 (девяноста) дней после окончания финансового года ) ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;

13.3.2. представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

13.3.3. отчет о результатах ревизии представляется на общее собрание членов Товарищества после рассмотрения отчета правлением Товарищества,

13.3.4. в случае угрозы интересам Товарищества, выявленной по результатам ревизии, или выявления злоупотреблений членами правления либо председателем Товарищества ревизионная комиссия вправе созвать внеочередное общее собрание членов Товарищества или направить материалы проверки в правоохранительные органы либо в суд.

13.3.5. 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;

13.3.6. отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

13.4. Порядок работы ревизионной комиссии регулируется Положением, утвержденным общим собранием членов Товарищества.

13.4.1. ревизионная комиссия подотчетна только общему собранию членов Товарищества.

13.5. Члены ревизионной комиссии несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей, предусмотренную уставом и законодательством РФ.

13.6. В случае непроведения проверки финансово- хозяйственной деятельности Товарищества ревизионной комиссией в установленные уставом сроки, возможно привлечение по решению правления для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества сторонней организации.

14. Реорганизация и ликвидация товарищества

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

14.1.1. При реорганизации Товариществ его права и обязанности переходят правопреемнику в соответствии с передаточным актом.

14.2. Товарищество по решению общего собрания членов Товарищества может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

14.3. Общее собрание членов Товарищества 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.

14.4. Ликвидация Товарищества возможна по решению суда, а также в случае физического уничтожения многоквартирного дома.

14.5. При ликвидации Товарищества документы передаются в установленном порядке в государственный архив.

15. Порядок регистрации изменений в устав Товарищества

15.1. Государственная регистрация изменений, вносимых в учредительные документы Товарищества, осуществляется в том же порядке и в те же сроки, что и государственная регистрация некоммерческой организации.

 15.2. Изменения учредительных документов Товарищества вступают в силу со дня их государственной регистрации.

Зарегистрирован и подписан в ИФНС