****

**Оглавление**

1. Общие положения ……………………………………....………………                    стр. 3

2. Хозяйственная деятельность Товарищества …………………………                     стр. 4

3. Права Товарищества ……………………………………………………                     стр. 4

4. Обязанности Товарищества ……………………………………………                     стр. 5

5. Право собственности на общее имущество собственников помещения      ……    стр. 6

6. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме ……………………………………………………………………………..                        стр. 6

7. Содержание общего имущества в многоквартирном доме ……………………. стр. 7

8. Средства и имущество Товарищества собственников жилья…………………...     стр. 7

9. Хозяйственная деятельность Товарищества ………………………….                     стр. 7

10.Членство в Товариществе……………...………………………………                     стр. 8

11. Органы управления и контроля Товарищества ……………………………… стр. 9

12. Общее собрание членов Товарищества………………………………                  стр. 9

13. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества       стр. 10

14. Правление Товарищества ………………………………………………                    стр. 11

15. Обязанности правления Товарищества………………………………..                   стр. 12

16. Председатель Товарищества …………………………………………..                   стр. 12

17. Ревизионная комиссия ………………………………………………… стр. 12

18. Права и обязанности собственника жилого помещения ………………. стр. 13

19. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме ……….. стр. 13

20. Реорганизация и ликвидация Товарищества ……………………………. стр. 13

21. Порядок регистрации и внесение изменений в Устав Товарищества….. стр. 14

22. Заключительные положения ………………………………………………….. стр. 14

**1. Общие положения**

 Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

* 1. Товарищество собственников жилья «Школьный» образованное на базе жилых домов по следующим адресам: квартал Школьный дома: 2,4,5,6,8, квартал Комсомольский дом 8,

далее именуемое Товарищество, создано решением общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах (Протокол № 9 от 18.05.2015 г) является добровольным объединением собственников помещений в многоквартирных домах для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ) помещениями в данных многоквартирных домах, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах.

1.2. Полное наименование товарищества: **Товарищество собственников жилья «Школьный».** Краткое наименование товарищества: **ТСЖ «Школьный».**

1.3.  Место нахождения Товарищества: **629877,** **ЯНАО, Пуровский район, п. Ханымей, ул. Мира дом 62**

1.4. Товарищество создано в соответствии с положениями ГК РФ, ЖК РФ и иных нормативных правовых актов, действовавших на дату его создания. На момент принятия настоящей редакции Устава Товарищество правомочно, число членов Товарищества по составленному реестру превышает пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирных домах.

1.5. Товарищество создано и действует без ограничения срока деятельности.

1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счет(а) в банке(ах), другие реквизиты необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

1.7. Товарищество не ведет деятельности, направленной на извлечение прибыли в собственных интересах. Товарищество во всех правоотношениях действует от имени и за счет собственников помещений в многоквартирных домах.

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, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления и других организациях.

1.10. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим уставом, Жилищным кодексом РФ, законами, распоряжениями и постановлениями ЯНАО, а также решениями общего собрания членов Товарищества, если таковые не противоречат.

1.11. Товарищество может обладать собственным обособленным имуществом, приобретенным за счет членов Товарищества и собственников помещений в многоквартирных домах и за счет иных источников, а также имуществом, приобретенным в дар.

**2. Хозяйственная деятельность Товарищества**

2.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, **Товарищество** вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

2.2. **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 многоквартирных домах;

3) сдача в аренду, в наем части общего имущества в многоквартирных домах.

2.3. На основании решения общего собрания членов **Товарищества** собственников жилья 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, предусмотренные уставом и действующим законодательством.

**3. Права Товарищества.**

3.1. Товарищество в праве:

3.1.1. Заключать в соответствии с законодательством в интересах и за счет собственников помещений договор управления многоквартирными домами, иные договоры для управления, эксплуатации и ремонта многоквартирных домов, договоры на поставку коммунальных ресурсов, осуществлять управление, эксплуатацию и ремонт многоквартирных домов, а так же ;

3.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на управление, содержание и ремонт общего имущества, расходы на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирных домов, взносы и отчисления в специальные и резервный фонды, а также доходы и расходы на другие цели;

3.1.3. Осуществлять сбор и перечисление платежей обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям, выступая посредником в расчетах с ними, начислять и выплачивать зарплату штатным работникам Товарищества, начислять и выплачивать вознаграждение лицам, участвующим в работе органов управления и контроля Товарищества;

3.1.4. Выполнять дополнительные платные работы (услуги) для собственников помещений в многоквартирных домах (общестроительные, ремонтные, сантехнические, электротехнические и другие работы), в том числе с привлечением специализированных организаций;

3.1.5. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

3.1.6. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

3.1.7. Выполнять любые другие функции по решению общего собрания Товарищества в интересах и за счет домовладельцев.

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

3.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирных домах;

3.2.2. В соответствии с требованиями законодательства и в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирных домах;

3.2.3. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

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

3.4. Товарищество вправе в судебном порядке требовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения собственниками помещений обязательств по оплате обязательных платежей и взносов, установленных решением общего собрания членов Товарищества, а также в результате не соблюдения правил пользования занимаемыми помещениями, кражи и порчи общего имущества.

**4. Обязанности Товарищества.**

4.1. Товарищество обязано:

4.1.1. Обеспечивать выполнение требований ЖК РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава Товарищества;

4.1.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, определенном ЖК 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 РФ, обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества многоквартирных домов.

4.1.3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4.1.4. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

4.1.5. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

4.1.6. 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;

4.1.7. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирных домах, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;

4.1.8. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, устанавливать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств поставщиками коммунальных ресурсов, работ и услуг;

4.1.9. Документировать деятельность органов управления Товарищества, вести бухгалтерский и налоговый учет, обеспечивать хранение и регистрацию документов Товарищества, технической документации на многоквартирный дом, протоколов общих собраний, заседаний правления и ревизионной комиссии, вести реестр членов Товарищества.

4.1.10. Составлять и предоставлять в уполномоченные органы бухгалтерскую, налоговую и иную отчетность в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.1.11. Ежегодно в течении первого квартала текущего года предоставлять в уполномоченные органы исполнительной власти копию реестра членов Товарищества, а так же другие документы о деятельности Товарищества в соответствии с требованиями ЖК РФ и действующего законодательства;

4.1.12. В течении трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав Товарищества изменений, предоставлять в уполномоченные органы исполнительной власти, заверенные председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию Устава Товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесений изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

4.1.13. Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками полномочий.

**5. Право собственности на общее имущество собственников помещений.**

5.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирных домах, в состав которого входят:

5.1.2. помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир, офисов, гаражей, парковок и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающие более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

5.1.3. иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном ;

5.1.4. крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме и обслуживающее более одного помещения, внутридомовые инженерные коммуникации;

5.1.5. земельный участок, на котором расположен, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

5.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

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

5.4. По решению, принятому на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме.

5.5. 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 Жилищного кодекса 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.

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

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

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

6.3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

6.4. Доли домовладельцев в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме следуют судьбе права собственности на занимаемые домовладельцами помещения. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, 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 занимаемое помещение. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. 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.

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

7.1. Собственники помещений 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.

7.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения, соответствует его доле в праве общей собственности на общее имущество (пропорциональна общей площади занимаемых помещений), если иное не установлено решением общего собрания членов Товарищества.

7.3. Не использование собственниками занимаемых 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.

**8. Средства и имущество Товарищества собственников жилья.**

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

8.2. Средства Товарищества состоят из:

8.2.1. обязательных платежей, за содержание и ремонт общего имущества;

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

8.2.3. субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирных домах, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

8.2.4. прочих поступлений.

8.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в нем могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

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

**9. Хозяйственная деятельность Товарищества**

 9.1. Товарищество вправе вести хозяйственную деятельность (деятельность, приносящую доход). Доходы от хозяйственной деятельности Товарищества не подлежат распределению между членами Товарищества и используются на цели, определенные решениями общего собрания членов Товарищества.

9.2. Товарищество может осуществлять следующие виды деятельности, приносящие доход:

9.2.1. сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме;

9.2.2. выполнение работ, оказание услуг домовладельцам на платной основе;

9.2.3. выполнение иных работ (оказание иных услуг) по решению общего собрания Товарищества.

9.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества после оплаты установленных налогов используется для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества дома и (или) направляется в специальные фонды Товарищества.

9.4. Решение общего собрания о передаче в аренду свободных площадей нежилых помещений не должно доставлять неудобств или ущемление прав и свобод собственников помещений. 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.

**10. Членство в Товариществе.**

10.1. Членство в Товариществе является добровольным и возникает у собственника помещения на основании заявления о вступлении в Товарищество.

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

10.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности на помещение в доме.

10.4. Реестр членов Товарищества ведется председателем Товарищества на основании поступивших заявлений домовладельцев о вступлении или выходе из членов Товарищества. 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.

10.5. Член Товарищества, обязан предоставить правлению Товарищества, достоверные сведения предусмотренные п.10.4 Устава и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

10.6. Членство в Товариществе собственников жилья, созданного собственниками помещений в двух и более многоквартирных домах, прекращается у всех являющихся членами товарищества собственников помещений в одном из многоквартирных домов с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, в товариществе которого после прекращения этого членства члены товарищества, являющиеся собственниками помещений в том же доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. После прекращения членства в товариществе собственники помещений в данном доме обязаны выбрать и реализовать один из способов управления в многоквартирном доме, в соответствии с ЖК РФ и действующим законодательством.

10.7. Члены Товарищества имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, предусмотренных Уставом и нормами ЖК РФ.

10.8. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирных домах имеют право ознакомиться со следующими документами:

10.8.1. Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества, реестром членов Товарищества, протоколами общих собраний членов Товарищества, заседаний правления и ревизионной комиссии, документами, подтверждающими итоги голосования на общем собрании членов Товарищества (с бюллетенями для голосования, доверенностями, решениями собственников помещений);

10.8.2. документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе; перечнем общего имущества дома, утвержденным общим собранием членов Товарищества на начало текущего года;

10.8.3. отчетностью Товарищества по исполнению смет доходов и расходов, заключением ревизионной комиссии и (или) аудиторским заключением (при наличии);

10.8.4. технической документацией на многоквартирный дом и иными связанными с управлением данным домом документами;

10.8.5. иными предусмотренными ЖК РФ и решениями общего собрания членов Товарищества внутренними документами Товарищества.

10.9. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в доме имеют право: предъявлять требования к Товариществу о некачественном предоставлении оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества, предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых коммунальных услуг.

**10.10. Члены Товарищества имеют право:**

10.10.1. голосовать на общем собрании лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью, поручить Товариществу заключить договоры в интересах и за счет членов Товарищества и производить оплату по заключенным договорам;

10.10.2. избирать и быть избранными в органы управления Товарищества и ревизионную комиссию, вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, получать информацию о деятельности органов управления Товарищества;

10.10.3. добровольно выйти из состава членов Товарищества;

10.10.4. обжаловать в суде решения общего собрания или решения правления Товарищества, которые нарушают их права и интересы.

**10.11. Члены Товарищества обязаны:**

10.11.1 поддерживать жилое (нежилое) 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;

10.11.2. своевременно оплачивать обязательные платежи за содержание и ремонт общего имущества;

10.11.3. осуществлять за свой счет содержание и ремонт оборудования в занимаемых помещениях, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома;

10.11.4. допускать в занимаемые помещения лиц, имеющих право проведения работ на общем имуществе, в том числе для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотров оборудования и приборов учета;

10.11.5. участвовать в общих собраниях членов Товарищества,

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

10.11.7. устранять за свой счет ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, нанесенный им по своей вине, предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома;

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

10.11.8. выполнять требования настоящего Устава, соблюдать иные требования, установленные общим собранием членов Товарищества.

**11. Органы управления и контроля Товарищества**

11.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;

- правление Товарищества.

11.2. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия.

**12. Общее собрание членов Товарищества**

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

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

12.3. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе любого из членов Товарищества, правления Товарищества и по инициативе ревизионной комиссии.

**12.4. К компетенции общего собрания членов Товарищества относится:**

12.4.1. внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;

12.4.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

12.4.3. избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии Товарищества и досрочное прекращение их полномочий;

12.4.4. установление размера обязательных платежей за содержание и ремонт общего имущества;

12.4.5. утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества и контроля их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

12.4.6. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

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

12.4.8. утверждение перечней дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома;

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

12.4.10. утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

12.4.11. утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерский (финансовой) отчетности Товарищества.

12.4.12. рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

12.4.13. принятие и изменение по представлению председателя Товарищества правил внутреннего трудового распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит 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 ЖК РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

12.4.14. определение размера и порядка выплаты вознаграждений членам правления Товарищества и членам ревизионной комиссии  Товарищества;

12.4.15. другие вопросы, предусмотренные ЖК РФ или иными федеральными законами.

**13. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества**

13.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества размещается на стендах (досках объявлений) каждого подъезда дома и (или) вручается в письменной форме каждому члену Товарищества под расписку и (или) направляется членам Товарищества почтой не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты проведения общего собрания.

13.2. Товарищество не несет ответственность за не уведомление члена Товарищества, отсутствующего по месту жительства в период организации и проведения общего собрания и не представившего информации о месте своего нахождения и номера контактного телефона.

13.3. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются следующие сведения:

13.3.1. сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

13.3.2. форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

13.3.3. дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

13.3.4. повестка дня данного собрания;

13.3.5. порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

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

13.5. Решения общего собрания оформляются в форме протокола.

13.6. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

13.7. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6 и 7 части 2 статьи 145 ЖК РФ, а именно по вопросам:

13.7.1. принятия решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначения ликвидационной комиссии, утверждения промежуточного и окончательного ликвидационных балансов,

13.7.2. принятия решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов,

13.7.3. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества,

13.7.4. принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

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

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

13.10. При отсутствии кворума на очном общем собрании принимается решение о проведении собрания в форме заочного голосования с повесткой дня, вынесенной ранее на несостоявшееся очное собрание, в порядке установленном ст. 47 и 48 ЖК РФ.

13.11. Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещения в доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

13.12. В решении собственника по вопросам, поставленным на голосовании, должны быть указаны:

13.12.1. сведения о лице участвующим в голосовании;

13.12.2. сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме;

13.12.3. решение по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировкой «за», «против» или «воздержался»

13.13. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только по средством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосовании.

13.14. При голосовании в заочной форме засчитываются голоса по тем вопросам, по которым в решении собственника оставлен только один из возможных вариантов голосования. Решения, оформленные с нарушением данного требования, признаются недействительными, и голоса по ним не подсчитываются.

13.15. Уведомления о проведении общих собраний, протоколы и решения собственников, хранятся по месту нахождения Товарищества: п. Ханымей, улица Мира дом. 62

 **14. Правление Товарищества**

14.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

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

14.3. Члены правления избирают из своего состава председателя Товарищества, а также его заместителя, который в отсутствие председателя Товарищества выполняет все его функции.

14.4. Членом правления Товарищества и председателем Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило трудовой  договор или договор  управления многоквартирным домом, а также член ревизионной комиссии Товарищества. Член правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления Товарищества.

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

14. 6. Заседание правления Товарищества созывается председателем не реже чем один раз в год, не ранее чем через два месяца и не позднее чем через четыре месяца после окончания финансового года. На указанном собрании утверждаются годовые результаты деятельности общества. Внеочередное общее собрание Товарищества созывается председателем по его инициативе, по требованию ревизионной комиссии, по требованию участников общества

14.7. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества.

14.8. Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом, который подписывается председателем и секретарем заседания правления Товарищества.

14.9. За участие в работе правления Товарищества членам правления и председателю Товарищества может выплачиваться вознаграждение в размерах, в порядке и в сроки, установленные общим собранием членов Товарищества.

**15. Обязанности правления Товарищества**

15.1.Соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;

15.2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества;

 15.3. Составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;

15.4. Управление многоквартирными домами или заключение договоров на управление ими;

 15.5. Наем работников для обслуживания многоквартирных домов и увольнение их;

15.6. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирных домах;

15.7. Введение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

15.8. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

15.9. Выполнение иных вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

**16. Председатель Товарищества**

 16.1.  Председатель правления Товарищества избирается на срок два года. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

 16.2. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества.

 16.3. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, положение об оплате их труда.

 16.4. Утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Уставом Товарищества, решениями общего собрания членов Товарищества и действующим законодательством.

**17. Ревизионная комиссия**

 17.1. Ревизионная комиссия Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества сроком на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества.

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

 17.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

 17.3.1. проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;

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

 17.4. представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

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

**18. Права и обязанности собственника жилого помещения**

18.1. 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 Жилищным кодексом РФ.

18.2. Собственник жилого помещения вправе предоставить его владение и (или) принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение в пользование 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 Жилищным кодексом РФ.

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

18.4. 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.

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

19.1. 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 путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

19.2. 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.

19.3. 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.

**20. Реорганизация и ликвидация Товарищества.**

20.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят правопреемнику в соответствии с передаточным актом.

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

20.3. Общее собрание членов Товарищества обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем 50% (пятьдесят процентов) голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Ликвидация Товарищества возможна по решению суда в предусмотренных законом случаях. При ликвидации Товарищества документы Товарищества передаются в установленном порядке в государственный архив.

**21. Порядок регистрации и внесение изменений в Устав Товарищества**

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

21.2. Основанием для внесения изменений в настоящий Устав является решение общего собрания членов Товарищества, принятое в установленном действующим законодательством порядке.

21.3. В случае если Устав Товарищества или любой его параграф не соответствуют нормам действующего законодательства,  настоящий Устав применяется в части не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации. Изменения действующего законодательства не влекут обязанности Товарищества по внесению изменений в настоящий Устав, за исключением случаев, когда внесение изменений в настоящий Устав обязательно.

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

**22. Заключительные положения.**

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

22.2. Настоящий устав составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу.