|  |  |
| --- | --- |
|  | Утвержден:  Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома по адресу: город Челябинск, улица Октябрьская, дом 1  Протокол № 1 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «11» июля 2017 года |

**УСТАВ**

**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

**«Первый Октябрь»**

г.Челябинск

**1. Общие положения.**

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Первый Октябрь», именуемое в дальнейшем "Товарищество", создано решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и их представителей (протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 1 от 11 июля 2017 года), и представляет собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством РФ пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2. Полное наименование Товарищества – Товарищество собственников недвижимости «Первый Октябрь», краткое наименование товарищества – ТСН «Первый Октябрь».

1.3. Место нахождения (юридический адрес) Товарищества: 454071, город Челябинск, улица Октябрьская, дом 1, кв.382.

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст. 152 Жилищного кодекса РФ.

1.5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.8. Товарищество может обладать имуществом, от своего имени совершать сделки, приобретает имущественные и неимущественные права, выступает истцом и ответчиком в судах, представляет и защищает интересы собственников во взаимоотношениях с третьими лицами.

1.9. Товарищество в своей деятельности руководствуется Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, органов местного самоуправления Челябинской области и настоящим Уставом.

**2. Цель и предмет деятельности Товарищества собственников недвижимости.**

2.1**.** Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в Товариществе, созданным в целях:

2.1.1. Совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечивающего благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;

2.1.2. Реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;

2.1.3. Сохранения общего имущества в многоквартирном доме и приращения иной недвижимости в Товариществе;

2.1.4. Предоставления коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений, а также иным лицам, пользующимся в соответствии с действующим законодательством РФ помещениями в многоквартирном доме;

2.1.5. Осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, содержания и использования общего имущества.

2.2. Предметом деятельности Товарищества являются:

2.2.1. Принятие собственниками помещений совместных решений по вопросам управления и надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающих:

- соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц;

- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме;

- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

2.2.2. Исполнение решений Общих собраний собственников помещений и Общих собраний членов Товарищества по обеспечению сохранности и надлежащего технического, санитарного, противопожарного и экологического состояния многоквартирного дома и земельного участка в соответствии с установленными правилами, нормами и стандартами, а также по улучшению состоянию (капитальному ремонту, реконструкции и модернизации) общего имущества в многоквартирном доме;

2.2.3. Распределение между собственниками общих расходов на содержание и ремонт (в том числе капитальный) общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество и оплату коммунальных услуг, а также других общих расходов в Товариществе;

2.2.4. Обеспечение своевременного поступления обязательных платежей и взносов собственников на управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуги;

2.2.5. Обеспечение согласования интересов собственников по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных законодательством РФ и настоящим Уставом;

2.2.6. Обеспечение соблюдения собственниками и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом и придомовой территорией;

2.2.7. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

2.2.8. Обеспечение предоставления собственникам жилых и нежилых помещений, а также нанимателям жилых помещений и арендаторам жилых и нежилых помещений коммунальных и иных услуг;

2.2.9. Исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;

2.2.10. Заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

2.2.11. Исполнение обязательств, принятых по договорам;

2.2.12. Получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;

2.2.13. Представление общих интересов собственников помещений в многоквартирном доме и членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

2.2.14. Защита прав и интересов членов Товарищества.

**3. Членство в товариществе собственников недвижимости.**

3.1. Членами Товарищества вправе являться физические и юридические лица, обладающие правом собственности на жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме.

3.2. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество. При вступлении в члены Товарищества собственники жилых и нежилых помещений обязаны предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать собственников и осуществлять связь с ними (копию свидетельства о государственной регистрации права, выписки из ЕГРН, удостоверяющую проведенную государственную регистрацию прав, телефон) и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

3.3. Лица, приобретающие помещения в доме, могут стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещение на основании поданного на имя председателя Правления заявления о вступлении в Товарищество.

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

**4. Права членов Товарищества собственников недвижимости и не являющихся членами Товарищества собственников недвижимости в многоквартирном доме.**

4.1. Члены Товарищества собственников недвижимости и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право:

4.1.1. Получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ и настоящим Уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества в соответствии с действующим законодательством;

4.1.2. Предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;

4.1.3. Знакомиться с документами Товарищества собственников недвижимости:

- реестром членов Товарищества;

- бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении смет, аудиторскими заключениями ( в случае проведения аудиторских проверок);

- заключениями Ревизионной комиссии Товарищества;

- документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое в балансе;

- протоколами общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и Ревизионной комиссии Товарищества;

- документами, подтверждающими итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями 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;

- технической документацией на многоквартирный дом и иными связанными с управлением домом документами;

- иными предусмотренными Жилищным кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества, внутренними документами Товарищества;

4.1.4. Пользоваться общим имуществом в соответствии с его назначением и правилами пользования общим имуществом, установленными нормативно-правовыми документами государственных органов власти.

4.2. Члены Товарищества имеют право:

4.2.1. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя по доверенности, избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;

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

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

4.3. Собственники жилых и нежилых помещений, не являющиеся членами Товарищества собственников недвижимости, имеют иные права, предусмотренные Договором, заключенным между собственником и Товариществом.

**5. Обязанности членов Товарищества собственников недвижимости и не являющихся членами Товарищества собственников недвижимости в многоквартирном доме.**

5.1.Член Товарищества собственников недвижимости обязан:

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

5.1.2. Участвовать в общих расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, вносить целевые взносы и специальные сборы в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме в порядке и размере, установленных Общим собранием членов Товарищества;

5.1.3. Оплачивать предоставленные коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенным Товариществом собственников недвижимости с ресурсоснабжающими организациями;

5.1.4. Использовать находящееся в собственности помещение в соответствии с его назначением, содержать его в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий и капитальный ремонт за свой счет;

5.1.5. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы, правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями и правила содержания общего имущества, утвержденные Правительством РФ, правила пользования общим имуществом, соблюдать права и законные интересы лиц, проживающих в многоквартирном доме;

5.1.6. Обеспечивать сохранность общего имущества, находящегося в границах принадлежащего ему на праве собственности помещения;

5.1.7. Использовать объекты общего имущества только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников;

5.1.8. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общего имущества;

5.1.9. Обеспечить в заранее согласованное время доступ в находящееся в его собственности помещение уполномоченному органами управления Товарищества лицу (в том числе работникам аварийных служб, представителям органов государственного контроля и надзора для оценки технического и санитарного состояния и выполнения необходимых ремонтных работ общего имущества, находящегося в помещении собственника, а также в любое время – для ликвидации аварий. В случае отказа в доступе в помещение и невыполнения в связи с этим необходимых ремонтных работ собственник компенсирует за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников, общему имуществу или имуществу Товарищества;

5.1.10. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников, общему имуществу или имуществу Товарищества, им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и (или) нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды;

5.1.11. В случае сдачи помещения в наем, безвозмездное пользование или аренду в 10-дневный срок информировать Товарищество о том, передал ли он другой стороне договора свою обязанность по участию в общих расходах, ответственность за которые в любом случае несет собственник;

5.1.12. Уведомить Товарищество о переходе права собственности на помещение другому лицу;

5.1.13. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными, иными правовыми актами и настоящим Уставом;

5.2. Собственники, не являющихся членами Товарищества собственников недвижимости в многоквартирном доме обязаны:

5.2.1. Собственники жилых и нежилых помещений, не являющиеся членами Товарищества собственников недвижимости, несут ответственность и обязанности в соответствии с Договором, заключенном между собственником и Товариществом.

5.2.2. Собственник помещения обязан поддерживать его 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.

5.2.3. 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, независимо от того, является ли он членом Товарищества.

5.2.4. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников, общему имуществу или имуществу Товарищества, им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и (или) нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

**6. Права Товарищества собственников недвижимости.**

Товарищество собственников недвижимости вправе:

1) принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом, а также иную документацию, связанную с управлением и эксплуатацией многоквартирного дома, вносить необходимые изменения и дополнения в указанную документации в порядке, установленном законодательством;

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

3) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества цели;

4) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

5) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

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

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

8) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

9) страховать имущество и объекты общей собственности, помещать временно свободные средства Товарищества в ценные бумаги либо использовать иным способом в соответствии с решением Общего собрания членов Товарищества;

10) формировать штатное расписание и привлекать на оплачиваемой основе сотрудников и специалистов для выполнения работ, связанных с управлением и техническим обслуживанием дома;

11) требовать допуска в заранее согласованное время в занимаемое им помещение работников или представителей Товарищества (в том числе работников аварийных служб) для контроля состояния, осуществления ремонта, замены общего имущества, находящегося внутри помещения собственника, а для ликвидации аварии – в любое время;

12) вступать в объединения (ассоциации) товариществ собственников недвижимости для решения общих вопросов деятельности.

Кроме этого, в случаях, определенных решениями Общего собрания собственников помещений, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество собственников недвижимости вправе:

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

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

- получать в пользование либо приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных или иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

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

- заключать сделки и иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

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

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

**7. Обязанности Товарищества собственников недвижимости.**

Товарищество собственников недвижимости обязано:

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

2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленным Жилищным кодексом РФ;

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

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

5) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;

6) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

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

8) 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;

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

10) вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в уполномоченный региональный орган государственного жилищного надзора;

11) обеспечивать доступ к информации о деятельности Товарищества собственников недвижимости путем ее опубликования на сайте в Интернете в соответствии с требованиями и в порядке, установленном действующим законодательством;

12) предоставлять собственникам информацию о состоянии общего имущества, произведенных и предстоящих расходах, отчитываться перед членами Товарищества в порядке, предусмотренном настоящим Уставом;

13) вести учет поступающих денежных средств от собственников жилых (нежилых) помещений и отчетность по их расходованию;

14) хранить документы Товарищества по месту нахождения исполнительного органа;

15) выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции и предусмотренные законодательством.

**8. Органы управления и контроля Товарищества собственников недвижимости**

8.1. Высшим органом управления Товарищества собственников недвижимости является общее собрание членов Товарищества.

8.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление является исполнительным органом, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

8.3. Контроль за работой Товарищества, соблюдением им действующего законодательства, настоящего Устава и решений общего собрания осуществляет Ревизионная комиссия.

**9. Общее собрание членов Товарищества собственников недвижимости.**

9.1. Общее собрание членов Товарищества собственников недвижимости является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и настоящим Уставом Товарищества, и проводится путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

9.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости относится:

9.2.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества, принятие Устава в новой редакции;

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

9.2.3. Избрание членов правления и членов ревизионной комиссии Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

9.2.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

9.2.5. Утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

9.2.6. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

9.2.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

9.2.8. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

9.2.9. Утверждение сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчета о ее исполнении, заключении аудиторской проверки (в случае проведения аудиторских проверок), Ревизионной комиссии Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

9.2.10. Утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;

9.2.11. Рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

9.2.12. Принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;

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

9.2.14. Определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества;

9.2.15. Другие вопросы, предусмотренные действующим законодательством.

9.3.Общее собрание членов Товарищества собственников недвижимости имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

9.4. Организация и проведение Общего собрания членов Товарищества осуществляется в следующем порядке:

9.4.1. Товарищество собственников недвижимости обязано ежегодно проводить годовое отчетное общее собрание членов Товарищества.

9.4.2. Созыв, подготовка и проведение годового Общего собрания относится к компетенции Правлен6ия.

9.4.3. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится в течение первого квартала года, следующего за отчетным финансовым годом. Первый финансовый год Товарищества начинается с даты его регистрации и заканчивается 31 декабря. Последующие годы финансовые отчеты соответствуют календарным годам.

9.4.4. В течение 30 дней до окончания финансового года члены Товарищества имеют право направить Правлению Товарищества свои предложения по формированию повестки дня годового собрания, а также выдвинуть свою кандидатуру или кандидатуру другого члена Товарищества с его письменного согласия в Правление Товарищества и Ревизионную комиссию Товарищества.

9.4.5. Общие собрания, проводимые помимо годового Общего собрания, являются внеочередными.

Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, любого из членов Товарищества, по требованию Ревизионной комиссии.

9.4.6. Лицо, по инициативе которого созывается Общее собрание членов Товарищества, обязано сообщить членам Товарищества о проведении такого собрания не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому члену Товарищества в письменной форме через поквартирные почтовые ящики или посредством размещения его в месте, доступном для всех членов Товарищества и собственников помещений в многоквартирном доме, путем расклейки на стендах, расположенных на подъездах многоквартирного дома № 1 по улице Октябрьская города Челябинска, на информационных досках для объявлений или на двери каждого подъезда.

9.4.7. В уведомлении (сообщении) о проведении общего собрания должны быть указаны:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание;

- форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);

- дата, место и время проведения 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;

- повестка дня общего собрания;

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

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

9.4.9. Общее собрание членов Товарищества собственников недвижимости правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. При отсутствии кворума для проведения годового Общего собрания собственников членов Товарищества должно быть проведено повторное Общее собрание членов Товарищества.

9.4.10.Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.

9.5. Общее собрание принимает решение в следующем порядке.

9.5.1. Каждый член Товарищества участвует в Общем собрании с правом решающего голоса и обладает количеством голосов, соответствующим его доле в праве общей собственности на общее имущество.

9.5.2. Решения общего собрания принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей, за исключением вопросов, предусмотренных п.9.2.2, п. 9.2.6, п. 9.2.7 разд. 9 настоящего Устава, решения по которым принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

9.5.3. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества может осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

9.5.4. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества, проводимого в форме очно-заочного или заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

9.5.5. Принявшим участие в Общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме очно-заочного или заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- сведения о лице, участвовавшем в голосовании;

- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании (свидетельство о государственной регистрации права, выписка из ЕГРН, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав, иной документ и (или) вид, номер и дата государственной регистрации права) на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «За», «Против», «Воздержался».

9.5.6. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

9.5.7. Решения Общего собрания членов Товарищества являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые не приняли участия в голосовании, независимо от причины, а также всех собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами Товарищества.

9.5.8. Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения всех собственников помещений в многоквартирном доме путем размещения в доступном для всех собственниках месте - путем расклейки сообщений (уведомлений, объявлений) на стендах, расположенных на подъездах многоквартирного дома № 1 по улице Октябрьская города Челябинска, на информационных досках для объявлений или на двери каждого подъезда, не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

9.5.9. Протоколы общих собраний членов Товарищества и решения (бюллетени) членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте нахождения Правления Товарищества.

**10. Правление Товарищества собственников недвижимости.**

10.1. Руководство деятельностью Товарищества собственников недвижимости осуществляет Правление Товарищества. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости.

10.2. Правление Товарищества собственников недвижимости избирается из числа членов Товарищества в количестве 5 (пяти) человек общим собранием членов Товарищества сроком на два года.

10.3. Правление Товарищества собственников недвижимости избирает из своего состава Председателя Товарищества.

10.4. Членом Правления не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член Ревизионной комиссии 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.

10.5. Правление Товарищества собственников недвижимости является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

10.6. Заседание Правления Товарищества созывает Председатель Правления по мере необходимости, но не реже, чем один раз в полгода.

10.7. Правление правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем 50 % общего числа членов Правления Товарищества. Решения Правления принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления или всеми членами Правления Товарищества без нотариального удостоверения.

10.8. В обязанности Правления Товарищества входят:

- соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;

- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

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

- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

- заключение договоров на поставку коммунальных услуг;

- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и осуществление контроля за их исполнением;

- организация отбора исполнителей и подрядчиков для работ и услуг по обслуживанию и ремонту общего имущества и имущества Товарищества;

- осуществление приемки работ и услуг по заключенным договорам;

- осуществление контроля за сохранностью и содержанием общего имущества и имущества Товарищества, соблюдением собственниками, нанимателями и арендаторами помещений правил пользования помещениями, общим имуществом, установленных действующим законодательством, выполнение ими решений Общих собраний собственников жилых (нежилых) помещений и Общих собраний членов Товарищества;

- наем работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение;

- ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

- созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

- выполнение иных вытекающих из Устава товарищества собственников недвижимости обязанностей.

**11. Председатель Правления Товарищества собственников недвижимости.**

11.1. Председатель Правления Товарищества собственников недвижимости избирается из состава членов Правления Товарищества сроком на два года.

11.2. Председатель Правления осуществляет следующие полномочия:

11.2.1. Действует без доверенности от имени Товарищества, в том числе представляет его интересы;

11.2.2. Организует работу Правления и обеспечивает выполнение его решений;

11.2.3. Дает указания и распоряжения все должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно;

11.2.4. Подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества;

11.2.5. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда;

11.2.6. Разрабатывает организационную структуру и штатное расписание обслуживающего персонала Товарищества;

11.2.7. Издает и подписывает приказы и распоряжения, касающиеся финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, приема на работу, увольнения, перевода, поощрения и наложения дисциплинарного взыскания работников Товарищества;

11.2.8. Заключает и прекращает трудовые договоры с работниками Товарищества в соответствии с законодательством и настоящим Уставом;

11.2.9. Организует и обеспечивает учет, составление и своевременное предоставление бухгалтерской и иной отчетности о деятельности Товарищества в налоговые органы, социальные фонды и органы государственной статистики;

11.2.10. Организует делопроизводство Товарищества, ведение протоколов заседаний Правления и Общих собраний и обеспечивает ознакомление с ними любого члена Товарищества, собственника, не являющегося членом Товарищества, по их требованию;

11.2.11. Осуществляет иные полномочия и функции, не отнесенные действующим законодательством и настоящим Уставом к компетенции Общего собрания и Правления.

11.2.12. Заключает и подписывает договоры на оказание жилищно-коммунальных услуг, иные договоры, необходимые для управления, обслуживания, эксплуатации и ремонта общего имущества многоквартирного дома, дополнительные соглашения к ним, с правом их расторжения.

11.3. Председатель обязан по требованию ревизионной комиссии обеспечить ее членам свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

11.4. Председатель может быть досрочно освобожден от исполнения обязанной по решению Общего собрания членов Товарищества.

**12. Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости.**

12.1. Ревизионная комиссия Товарищества собственников недвижимости избирается Общим собранием членов Товарищества в количестве 2 (двух) человек сроком на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества.

12.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

12.3. Ревизионная комиссия Товарищества:

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

- 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;

- отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

12.4. Ревизионная комиссия вправе:

- в любое время потребовать от Правления и Председателя Правления любой документ для осуществления контроля;

- при необходимости принять решение о привлечении независимого аудитора с отнесением расходов по оплате его услуг на затраты по содержанию общего имущества, предусмотренные бюджетом Товарищества;

- присутствовать при проведении проверок деятельности Товарищества налоговыми и другими государственными органами.

**13. Средства и имущество Товарищества.**

13.1. В собственности Товарищества находится движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

13.2. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;

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

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

- средств фонда капитального ремонта многоквартирного дома , формируемого на специальном счете Товарищества;

- прочих поступлений.

13.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества. Средства, направленные в специальные фонды, не подлежат возврату члену Товарищества при продаже им принадлежащего ему на праве собственности жилого (нежилого) помещения.

13.4. Обязательные платежи и (или) взносы вносятся членами Товарищества в денежной форме. В отдельных случаях по решению Правления допускается замена денежной формы обязательного взноса на другие виды участия членов Товарищества в общих расходах – выполнение отдельных видов работ. Стоимость выполненных работ определяется решением Правления или по договоренности с исполнителем работ соразмерно оплате на рынке труда или в соответствии со сметой.

13.5. Размер обязательных платежей и (или) взносов членов Товарищества, связанных с оплатой на управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, пропорционален размеру общей площади занимаемого жилого (нежилого) помещения и определяется Общим собранием членов Товарищества в соответствии с настоящим Уставом.

13.6. Правление Товарищества в лице Председателя Правления Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

**14. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.**

14.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

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

14.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме, в том числе и не являющихся членами ТСН, путем его реконструкции или модернизации.

14.4. 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.

14.5. 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 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.

**15. Хозяйственная деятельность Товарищества.**

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

15.2. Товарищество собственников недвижимости может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном дома;

- строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

- сдачей в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

15.3. Доходы от хозяйственной деятельности Товарищества не подлежат распределению между членами Товарищества.

15.4. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Уставом.

**16. Реорганизация и ликвидация Товарищества собственников недвижимости.**

16.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества собственников недвижимости осуществляется на основании решения Общего собрания членов Товарищества в порядке, установленном гражданским законодательством.

16.2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества собственников недвижимости в случае, если члены Товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

**17. Заключительные положения.**

17.1. Устав Товарищества принимается Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества собственников недвижимости в качестве юридического лица.

17.2. Устав в новой редакции, изменения и дополнения к нему утверждаются Общим собранием членов Товарищества и подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.

17.3. Товарищество собственников недвижимости в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений обязано представлять в уполномоченный региональный орган государственного жилищного надзора заверенные Председателем Правления Товарищества и секретарем Общего собрания членов Товарищества копию Устава Товарищества, выписку из протокола Общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных Председателем Правления Товарищества и секретарем Общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

C:\Users\Админ\Desktop\СКАН сшивки УСТАВА.tif