УТВЕРЖДЕН
Решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул. Извилистая 11

Протокол № 1/25
от «06» мая 2025г.

УСТАВ
Товарищества собственников недвижимости
«Белокаменный»

город Ростов-на-Дону
2025 год

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Белокаменный», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: 344091, Ростовская область, город Ростов-на-Дону, ул. Извилистая, д.11.

1.2. Полное наименование: Товарищество собственников недвижимости «Белокаменный».

1.3. Сокращенное наименование: ТСН «Белокаменный».

1.4. Местонахождение Товарищества: Ростовская область, город Ростов-на-Дону.

1.5. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.6. Товарищество собственников недвижимости, к которому относятся в том числе товарищество собственников жилья – добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в многоквартирном доме), созданное целью совместного управления собственников ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами. Товарищество собственников жилья является одной из разновидностей товариществ собственников недвижимости.

К товариществу собственников недвижимости применяются положения жилищного законодательства о товариществах собственников жилья (до внесения в него соответствующих изменений в части наименования организационно-правовых форм).

1.7. Товарищество является некоммерческой организацией. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст. 152 Жилищного кодекса Российской Федерации. Для осуществления приносящей доход деятельности Товарищество должно иметь достаточное имущество рыночной стоимостью не менее минимального размера уставного капитала, предусмотренного для обществ с ограниченной ответственностью.

1.8. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению общего собрания используются для оплаты общих расходов в соответствии с бюджетом Товарищества или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом, а также на иные цели, определенные общим собранием членов Товарищества, и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

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

1.10. 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, других организациях и перед иными третьими лицами по вопросам, связанным с управлением общим имуществом в многоквартирном доме.

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

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) предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме;

3) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

4) сдача в аренду части общего имущества в многоквартирном доме (в случае уполномочивания решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме).

2.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Уставом Товарищества и ЖК РФ, в том числе для покрытия дефицита бюджеты (сметы) Товарищества.

3. Права Товарищества

3.1. Товарищество вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;

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

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

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

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

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

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

8) создать объединение товариществ собственников недвижимости (товариществ собственников жилья) для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

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

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и

их дальнейшей эксплуатации;

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

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

3.3. При заключении Товариществом от своего имени договоров по предоставлению коммунальных услуг, обеспечению надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния жилого дома и придомовой территории; содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений; капитальному ремонту жилого дома Товарищество действует в интересах и за счет членов Товарищества.

3.4. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией Товарищество осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства многоквартирного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.

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

3.6. Товарищество 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.

4. Обязанности Товарищества

4.1. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса РФ;

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

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

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

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

7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

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

9) вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

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

11) Товарищество обязано заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (часть 2.2 статьи 135 ЖК РФ).

5. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

5.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) Помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

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

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

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 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.

5.6. В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным настоящей частью имуществом в соответствии с гражданским законодательством.

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

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

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

5.10. Собственник помещения не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

6. Средства и имущество Товарищества

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

6.2. Средства Товарищества состоят из:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами Товарищества;

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

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

4) прочих поступлений.

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

6.4. Товарищество организует и обеспечивает сбор денежных средств от собственников, для покрытия расходов на содержание и ремонт (в том числе капитальный) общего имущества многоквартирного дома, оплату коммунальных услуг, предоставляемых через Товарищество, а также установленных законом налогов.

6.5. Собственники в порядке, установленном действующим законодательством, несут ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами помещений, принадлежащих собственнику.

6.6. Начисления и сборы с собственников на любые дополнительные расходы Товарищество может производить при условии утверждения их общим собранием членов Товарищества.

6.7. Члены Товарищества обязаны производить обязательные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

6.8. Если решением общего собрания членов Товарищества не предусмотрено иное, специальные сборы должны вноситься собственниками вместе с обязательными платежами.

6.9. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Отсутствие договора не является основанием для освобождения от оплаты потребленных коммунальных услуг, а также платы за жилое (нежилое) помещение.

7. Содержание общего имущества в многоквартирном доме

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

7.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника.

8. Членство в Товариществе

8.1 Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество. В качестве членов Товарищества могут выступать физические и юридические лица, являющиеся собственниками помещений в многоквартирном доме.

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

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

8.4. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

8.5. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их

родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

Интересы совершеннолетних граждан, признанных в установленном порядке недееспособными, представляют опекуны.

Попечители совершеннолетних граждан, признанных в установленном порядке ограниченно дееспособными, дают согласие на совершение указанными гражданами тех сделок, которые они не вправе совершать самостоятельно.

8.6. Товарищество ведет реестр членов Товарищества. Реестр должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей вправе общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

8.7. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 8.6 настоящего Устава, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

8.8. Число членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

8.9. Целевые отчисления на содержание Товарищества, членские взносы и целевые вклады при выходе из Товарищества возврату не подлежат.

9. Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме

9.1. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

9.2. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

9.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

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

2) реестр членов Товарищества;

3) бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

5) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

6) протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников

помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного или очно-заочного голосования;

8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

9) иные предусмотренные Жилищным кодексом РФ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

9.4. Ознакомление с указанными в пункте 9.3 устава документами осуществляется в следующем порядке.

Ознакомление проводится путем предоставления документации для ознакомления по письменному запросу, поданному в Товарищество не менее чем за 10 дней до желаемой даты ознакомления.

В запросе указываются:

- фамилия, имя, отчество заявителя, местожительства и контактные данные (телефон при наличии);
- помещение в многоквартирном доме, принадлежащее заявителю;
- реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение в многоквартирном доме - для собственников, не являющихся членами Товарищества, с приложением копии правоустанавливающих документов;
- перечень документов согласно п.9.3 Устава, с которыми заявитель желает ознакомиться;
- желаемые дата и время ознакомления;
- личная подпись и дата.

Конкретные даты и время ознакомления согласуются с Товариществом. В случае невозможности ознакомления в предложенные заявителем дату и время, в том числе в связи с текущей работой ответственных лиц Товарищества, наличием ранее поступивших запросов или по иным причинам, Товарищество вправе предложить заявителю иные дату и время ознакомления.

Запрос подается и ознакомление производится при предъявлении заявителем документа, удостоверяющего его личность, представитель заявителя также предъявляет оригинал надлежаще заверенной доверенности.

Ознакомление производится в помещении Товарищества (ином определенном Товариществом месте) в часы приема Товарищества (иные определенные Товариществом часы) в присутствии его уполномоченных работников либо кого-либо из членов правления Товарищества.

В случае поступления от разных заявителей нескольких заявок на ознакомление, ознакомление производится в порядке поступления заявок.

При ознакомлении запрещается делать какие-либо записи (отметки) на представленных для ознакомления документах, изымать и повреждать переданные документы (их части).

В случае если запрашиваемая информация раскрыта в необходимом объеме на официальном сайте в сети Интернет и (или) в официальных печатных изданиях, Товарищество вправе в порядке и случаях, предусмотренных действующим на момент обращения законодательством, не раскрывая запрашиваемую информацию, сообщить адрес указанного официального сайта и (или) наименования и реквизиты официальных печатных изданий, где размещена информация.

9.5. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право осуществлять другие права, предусмотренные законодательством, иными нормативными актами и настоящим Уставом.

9.6. Члены Товарищества помимо тех прав, которыми он обладает как собственник помещения, имеет право:

1) Принимать участие в общих собраниях членов Товарищества с правом решающего

голоса, как лично, так и через своего представителя по доверенности, предлагать кандидатуры, а также избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;

2) вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов управления и контроля в качестве альтернативных вариантов.

10. Обязанности членов Товарищества

10.1. Член Товарищества помимо тех обязанностей, которые он имеет как собственник помещения в многоквартирном доме, обязан:

10.1.1. соблюдать жилищное и гражданское законодательство РФ, а также выполнять требования настоящего Устава, решения высшего и исполнительного органов Товарищества;

10.1.2. оказывать содействие Товариществу в осуществлении им своей деятельности;

10.1.3. вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества;

10.1.4. предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с органами управления Товарищества необходимые меры по предотвращению ущерба объектам общей собственности;

10.1.5. своевременно информировать Товарищество об изменении количества граждан, фактически проживающих в жилом помещении;

10.1.6. нести иные обязанности, предусмотренные законодательными, иными правовыми актами и настоящим Уставом.

10.2. Члены Товарищества, а также все собственники помещений в многоквартирном доме должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта на помещения.

10.3. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований Жилищного кодекса РФ и законодательства о градостроительной деятельности. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое осуществляется органом местного самоуправления.

10.4. Переустройство, (или) перепланировка и переоборудование жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

10.5. Переоборудование и перепланировка квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

10.6. Собственник, допустивший самовольное переустройство жилого и подсобного помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.

10.7. В соответствии с ч. 2 ст. 40 Жилищного кодекса РФ, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

10.8. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

11. Органы управления Товарищества. Общее собрание членов Товарищества

11.1 Органами управления Товарищества являются общее собрание членов Товарищества, правление Товарищества.

11.2. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества.

11.3. К компетенции общего собрания членов Товарищества относится:

1) внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции;

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

3) избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

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

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

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

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

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

10) утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

11) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

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

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

14) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;

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

11.4. Настоящим уставом к компетенции общего собрания членов Товарищества помимо указанных может быть отнесено решение иных вопросов.

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

12. Порядок проведения и организации общего собрания членов Товарищества

12.1. Общее собрание членов Товарищества созывается не реже 1-го раза в год, если не принято иное решение.

12.2. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60-ти дней после окончания финансового года. Внеочередное Общее собрание членов

Товарищества может быть созвано по инициативе правления Товарищества, любого из членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления. Лица, выступающие инициаторами проведения внеочередного общего собрания, вправе направить в правление письменное требование о его проведении либо самостоятельно организовать его проведение.

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

В случае отсутствия члена Товарищества по месту его жительства (в том числе временного отсутствия), уведомление вручается кому-либо из проживающих совместно с ним взрослых членов семьи с их согласия для последующего вручения адресату. При отказе члена Товарищества (его представителей, взрослых членов семьи) принять уведомление делается соответствующая отметка на уведомлении с составлением акта за подписями одного из инициаторов собрания и не менее чем двух членов Товарищества либо не менее чем двух иных свидетелей.

Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества в письменной форме считается направленным членам Товарищества надлежащим образом, если оно совершено одним из следующих способов:

– размещение объявлений с уведомлением о проведении общего собрания членов Товарищества на досках объявлений (либо дверях подъездов при отсутствии досок объявлений), расположенных во всех подъездах многоквартирного дома, а также на досках объявлений, расположенных в помещении Товарищества (факт размещения уведомлений подтверждается актом за подписями одного из инициаторов собрания и не менее чем двух членов Товарищества либо не менее чем двух иных свидетелей);

– размещение объявлений с уведомлением о проведении общего собрания членов Товарищества в сети Интернет на сайте, определенном решением общего собрания членов Товарищества, а также в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ);

– размещение объявлений с уведомлением о проведении общего собрания членов Товарищества в печатном издании, определенном решением общего собрания членов Товарищества.

12.4. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания, иная обязательная информация, предусмотренная жилищным законодательством. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

12.5. Общее собрание членов Товарищества может проводиться посредством:

- очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

- заочного голосования (опросным путем или с использованием ГИС ЖКХ в соответствии со статьей 47.1 ЖК РФ);

- очно-заочного голосования.

12.6. 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. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания членов Товарищества должно быть проведено повторное общее собрание членов Товарищества.

12.7. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, указанным в подпунктах 2, 6, 7 пункта 11.3 настоящего Устава, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

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

12.8. Решения общего собрания членов Товарищества оформляются протоколами, которые подписываются председателем и секретарем собрания.

12.9. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

12.10. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

12.11. Результаты голосования являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

12.12. Сведения о ходе собрания, краткое изложение выступлений членов Товарищества (при необходимости), а также принятые на собрании решения и результаты голосования по ним отражаются в протоколе. Протокол должен быть изготовлен не позднее 10 дней после проведения собрания. Протокол подписывается лицом, председательствовавшим на собрании, и секретарем собрания, прошивается и скрепляется печатью Товарищества.

12.13. В случае, если при проведении общего собрания членов Товарищества путем совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело необходимого кворума, в дальнейшем решения общего собрания членов Товарищества с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи вместо или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества, оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование).

12.14. Общее собрание собственников членов Товарищества может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений членов Товарищества в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества.

12.15. Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

12.16. При проведении заочного голосования всем членам Товарищества в порядке, установленном п.12.3 Устава, направляется уведомление (сообщение) о проведении общего собрания членов Товарищества не позднее чем за 10 дней до даты проведения собрания в заочной форме. В уведомлении указываются:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания;
- дата окончания приема решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, 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, место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Период для приема решений членов Товарищества после истечения десятидневного срока уведомления о проведении общего заочного собрания не может быть менее трех календарных дней. Решения принимаются от членов Товарищества с момента направления (вручения, размещения) первого уведомления о проведении общего собрания.

Уведомленные о проведении общего собрания в заочной форме члены Товарищества, желающие принять участие в голосовании, получают бланки решений по вопросам, поставленным на голосование, у инициатора (организатора) собрания или указанного им лица в дни, время и месте, указанные в уведомлении о проведении общего собрания. Бланк решения по вопросам, поставленным на голосование, может быть вручен члену Товарищества одновременно с вручением уведомления о проведении общего собрания в заочной форме. Датой проведения общего собрания в заочной форме признается последний день приема решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

12.17. На каждом бланке решения члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование (бюллетене), должны быть указаны:

- четкий текст вопроса, на который можно дать ответ «за» - «против» - «воздержался».
- номер квартиры (данные нежилого помещения);
- количество голосов (площадь квартиры);
- дата голосования.

В решениях по вопросам, поставленным на голосование, члены Товарищества ставят свою фамилию и инициалы, подпись, а при голосовании через представителя, также ФИО представителя и с указанием на основания полномочий.

12.18. ГИС ЖКХ может использоваться для размещения сообщений о проведении общего собрания членов Товарищества, решений, принятых общим собранием членов Товарищества, итогов голосования, для хранения протоколов общих собраний членов Товарищества по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества, для размещения электронных образов решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, а также для осуществления голосования по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества.

В случае использования системы при проведении общего собрания членов Товарищества размещение сообщений о проведении общего собрания членов Товарищества, решений, принятых общим собранием членов Товарищества, итогов голосования, хранение протоколов общих собраний членов Товарищества по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества, решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, осуществляются с учетом части 4 статьи 45, а также частей 3 и 4 статьи 46 ЖК РФ.

Не позднее чем за четырнадцать дней до даты начала проведения общего собрания членов Товарищества с использованием системы администратору общего собрания должно быть передано сообщение о проведении соответствующего общего собрания членов Товарищества, отвечающее требованиям, предусмотренным частью 4 ст. 47.1 ЖК РФ, в порядке, установленном общим собранием членов Товарищества в случае проведения годового общего собрания членов Товарищества, или членом Товарищества, по инициативе которого созывается внеочередное общее собрание членов Товарищества.

В случае использования системы при проведении общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества наряду со сведениями, предусмотренными пунктами 1, 2, 4 и 5 части 5 статьи 45 ЖК РФ, должны быть указаны:

1) сведения об администраторе общего собрания (наименование (фирменное наименование), организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона, официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место постоянного проживания, номер контактного телефона, адрес электронной почты (для физического лица);

2) место и (или) фактический адрес администратора общего собрания;

3) дата и время начала и окончания проведения голосования с использованием системы по вопросам, поставленным на голосование;

4) порядок приема администратором общего собрания оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

Администратор общего собрания размещает сообщение о проведении общего

собрания членов Товарищества, переданное ему в соответствии с частью 2 ст. 47.1 ЖК РФ, в системе не позднее, чем за десять дней до даты и времени начала проведения такого собрания. В указанный срок администратор общего собрания направляет сообщение о проведении общего собрания членов Товарищества каждому члену Товарищества посредством системы.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества с использованием системы осуществляется членами Товарищества лично путем указания решения по каждому вопросу повестки дня, выраженного формулировками "за", "против" или "воздержался" в электронной форме, либо посредством передачи администратору общего собрания оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, до даты и времени окончания такого голосования.

Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества с использованием системы считаются члены Товарищества, проголосовавшие в электронной форме, а также члены Товарищества, решения которых получены до даты и времени окончания проведения голосования, указанных в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества. Продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества с использованием системы должна составлять не менее чем три дня и не более чем пять дней с даты и времени начала проведения такого голосования.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества с использованием системы проводится без перерыва с даты и времени его начала и до даты и времени его окончания.

Администратор общего собрания обязан указать в системе сведения о лице, участвующем в голосовании, сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, переданное ему членом Товарищества в письменной форме и выраженное формулировками "за", "против" или "воздержался" решение по каждому вопросу повестки дня, а также разместить в системе электронный образ указанного решения члена Товарищества в течение одного часа с момента получения такого решения. Решения общего собрания членов Товарищества, принятые по результатам голосования с использованием системы, по вопросам, поставленным на голосование, автоматически формируются в форме протокола и размещаются в системе в течение одного часа после окончания такого голосования.

Протоколы общих собраний членов Товарищества по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества, сформированные с использованием системы общим собранием членов Товарищества, электронные образы решений членов Товарищества по поставленным на голосование вопросам, переданные администратору общего собрания, хранятся в системе.

Проведение общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования с использованием иных информационных систем осуществляется в порядке и в сроки, которые предусмотрены настоящим Уставом.

12.19. Подсчет голосов при проведении очного и заочного голосования осуществляет счетная комиссия, избранная общим собранием членов Товарищества. В случае заочного, очно-заочного голосования либо письменного очного голосования после сбора подписей или бюллетеней в течение объявленного периода счетная комиссия совместно с председателем общего собрания и секретарем составляет протокол подсчета голосов окончательного коллективного решения и объявляет результаты, путем вывешивания информации в доступном для всех месте.

12.20. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании членом оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов,

поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

12.21. Голосование на общем собрании членов Товарищества осуществляется членом Товарищества как лично, так и через своего представителя. Представитель члена Товарищества на общем собрании членов Товарищества действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене Товарищества и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации (может быть удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится, жилищно-эксплуатационной организацией по месту его жительства и администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении) или удостоверена нотариально.

12.22. Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений доводятся до сведения собственников помещений в доме инициатором собрания, путем размещения соответствующего сообщения на досках объявлений (либо дверях подъездов при отсутствии досок объявлений), расположенных во всех подъездах многоквартирного дома, а также на досках объявлений, расположенных в помещении Товарищества (факт размещения уведомлений подтверждается актом за подписями одного из инициаторов собрания и не менее чем двух членов Товарищества или иных свидетелей).

12.23. Общее собрание членов Товарищества может быть проведено в заочной форме с использованием Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

Лицом, которое от имени членов Товарищества уполномочено на использование ГИС ЖКХ при проведении общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования (администратором общего собрания), является Председатель Правления Товарищества.

Прием администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний членов Товарищества осуществляется в приемные часы председателя правления, принятые решения членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование помещаются в ящик для голосования, продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ - в течении 5-ти дней либо иного срока, установленного инициатором (администратором общего собрания), но не превышающим предельный срок, утвержденный Жилищным кодексом РФ.

13. Правление Товарищества

13.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется правлением 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.

13.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок два года. Правление избирается в количестве не менее трех человек. По истечении срока, на который избрано правление, правомочия правления (в т.ч. председателя правления) сохраняются до избрания (переизбрания) нового правления.

13.3. Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор)

Товарищества. Член правления Товарищества 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 (если иное не предусмотрено действующим законодательством).

13.4. Член правления Товарищества вправе в любое время выйти из состава правления, написав соответствующее заявление в правление Товарищества. Член правления считается выбывшим из состава правления с момента представления в правление указанного заявления, при этом выход из состава правления не прекращает полномочий оставшихся членов правления. В случае, если при этом количество оставшихся членов окажется меньше трех, правление обязано в течение двух месяцев провести общее собрание членов Товарищества с целью доукомплектования состава правления. В случае выбытия члена правления из состава членов Товарищества одновременно прекращаются полномочия в качестве члена правления.

13.5. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя правления Товарищества.

13.6. Председатель правления вправе в любое время освободить занимаемую должность по собственному желанию, написав в правление заявление с предупреждением не менее чем за месяц, если иной срок не предусмотрен действующим законодательством. Председатель правления может быть освобожден от занимаемой должности избравшим его правлением.

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

13.8. Заседание правления Товарищества созывается председателем по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал. Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену правления по почте (электронной почте) или вручаться лично не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

13.9. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества. Решение об избрании или досрочном освобождении от должности председателя правления принимается большинством в 2/3 от общего числа членов правления.

14. Обязанности правления Товарищества

В обязанности правления Товарищества входят:

14.1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества.

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

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

14.4. Заключение договоров на поставку коммунальных услуг.

14.5. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего

имущества в многоквартирном доме.

14.6. Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение.

14.7. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

14.8. Ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

14.9. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества.

14.10. Выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества обязанностей.

15. Председатель правления Товарищества, Управляющий Товарищества

15.1. Председатель правления Товарищества избирается на срок два года.

15.2. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

15.3. 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, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества. Председатель Правления вправе, по своему усмотрению, осуществлять свою деятельность, как на основании трудового договора, так и в его отсутствие.

15.4. Председатель правления руководствуется в своей повседневной деятельности действующим законодательством РФ, настоящим Уставом, нормативными актами по организации технической эксплуатации жилищного фонда, своими должностными инструкциями, решениями общего собрания и правления.

15.5. Председатель правления должен знать должностные инструкции всех работников Товарищества, контролировать их деятельность и требовать исполнения ими своих должностных обязанностей.

15.6. Председатель правления имеет право:

15.6.1. издавать приказы, давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны;

15.6.2. выдавать доверенности, в том числе с правом передоверия;

15.6.3. открывать расчетные и иные счета;

15.6.4. разрабатывать и утверждать положения (за исключением положений об оплате труда) и инструкции для всех должностных лиц, участвующих в технической эксплуатации жилищного фонда (за исключением случаев отнесения данных вопросов к компетенции общего собрания Товарищества);

15.6.5. представлять интересы Товарищества и собственников жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме (по вопросам управления общим имуществом в многоквартирном доме) в суде и других государственных и муниципальных учреждениях без доверенности;

15.6.6. Председатель правления обязан точно и неукоснительно соблюдать требования действующего законодательства и настоящего Устава, предоставлять для проверки необходимые финансово-распорядительные документы по требованию ревизионной комиссии (ревизора).

15.7. В случае избрания нового председателя правления в соответствии с действующим законодательством прежний председатель правления в 10-ти дневный срок обязан:

15.7.1. Подготовить к передаче всю имеющуюся техническую документацию;

15.7.2. предоставить ревизионной комиссии необходимую документацию для проведения проверки финансово-хозяйственной деятельности за период работы;

15.7.3. подготовить акт передачи материальных ценностей, хозяйственного инвентаря;

15.7.4. по акту передать преемнику печать Товарищества и все перечисленные выше документы.

15.8. По решению правления в качестве лица действующего без доверенности от имени Товарищества со всеми полномочиями председателя правления может быть избран управляющий. Управляющий действует наряду с председателем правления. По решению правления Товарищества управляющий может действовать на основании доверенности, выданной председателем правления, определяющей состав полномочий управляющего (если управляющий избирается не как лицо, действующее от имени Товарищества без доверенности).

15.9. Управляющий может не являться собственником жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

15.10. В случае избрания управляющего, председатель правления обязан в течение десяти дней заключить договор с таким управляющим с передачей функций председателя правления последнему.

15.11. Управляющий Товарищества избирается на срок 2 года либо иной срок, определенный правлением Товарищества. Управляющий Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, общего собрания членов Товарищества, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно. Управляющий подотчетен и подчиняется правлению, председателю правления Товарищества и общему собранию членов Товарищества.

15.12. Управляющий Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, настоящим уставом не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит через председателя правления на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

16. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

16.1. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества осуществляется ревизионной комиссией (ревизором – здесь и далее использование понятий «ревизор» и «ревизионная комиссия» равнозначно).

16.2. Ревизионная комиссия Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на срок два года. Срок полномочий ревизионной комиссии исчисляется с момента избрания ее общим собранием членов Товарищества до момента избрания (переизбрания) комиссии следующим собранием. В состав ревизионной комиссии могут быть избраны только лица, являющиеся членами Товарищества. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества. Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Товарищества.

16.3. Член ревизионной комиссии вправе по своей инициативе выйти из ее состава в любое время, письменно известив об этом остальных ее членов, при этом выход из состава ревизионной комиссии не прекращает полномочий комиссии в целом, если даже в ее составе остается один ревизор. Полномочия отдельных членов или всего состава ревизионной комиссии могут быть прекращены досрочно решением общего собрания членов Товарищества.

16.4. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего

состава избирает Председателя ревизионной комиссии. Председатель ревизионной комиссии может быть избран непосредственно общим собранием членов Товарищества.

16.5. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

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

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

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

4) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

16.6. Плановая ревизия финансово-хозяйственной деятельности Товарищества осуществляется по итогам деятельности Товарищества за год. Плановая ревизия проводится после окончания финансового года и должна быть завершена не позднее предусмотренной уставом даты созыва ежегодного общего собрания членов Товарищества.

16.7. Внеплановая ревизия (проверка) финансово-хозяйственной деятельности Товарищества проводится в течение финансового года:

- по инициативе самой ревизионной комиссии;
- по решению общего собрания Товарищества;
- по решению правления Товарищества;
- по требованию председателя правления Товарищества;
- по требованию членов Товарищества, владеющих в совокупности не менее 30 процентами голосов долей, дающих право голоса по всем вопросам компетенции общего собрания на дату предъявления требования;
- при прекращении полномочий Председателя правления Товарищества.

Инициаторы ревизии вправе в любой момент до принятия ревизионной комиссией решения о проведении ревизии отозвать свое требование, письменно уведомив об этом ревизионную комиссию.

16.8. Решение о внеплановой ревизии (проверке) принимается членами ревизионной комиссии большинством голосов ее членов. Решение о внеплановой ревизии (проверке) может быть принято общим собранием или правлением Товарищества и направлено на имя председателя ревизионной комиссии, указанное решение является обязательным для ревизионной комиссии.

16.9. Решение о проведении внеплановой и начале плановой ревизии в письменной форме доводится до сведения правления Товарищества не менее чем за 10 дней до предполагаемой даты начала ревизии с указанием проверяемого периода (проверяемой сферы). Срок проведения внеплановой ревизии не может превышать 30 дней.

16.10. Ревизионная комиссия не вправе проводить две и более ревизии (проверки) по одним и тем же периодам (сферам). В случае проведения в течение года внеплановых ревизий, при проведении ревизии годовой финансовой деятельности учитываются результаты внеплановых ревизий, а внепланово проверенные периоды повторной проверке не подлежат. В исключительных случаях повторная ревизия может быть осуществлена только по решению общего собрания членов Товарищества.

16.11. Если иное не определено решениями общего собрания членов Товарищества ревизии может подвергаться только текущий либо предшествующий финансовый год. Периоды, по которым общим собранием членов Товарищества уже утверждены отчеты о выполнении смет доходов и расходов Товарищества на год, отчеты о выполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, дополнительно не проверяются, если иное решение не принято общим собранием членов Товарищества.

16.12. Проведение ревизий и истребования документации не должно препятствовать или иными образом отрицательно сказываться на текущей деятельности Товарищества.

16.13. Ревизионная комиссия решает все вопросы на своих заседаниях. Заседания оформляются протоколами.

16.14. При осуществлении своих функций ревизионная комиссия обязана не

разглашать и не использовать иным образом сведения, являющиеся конфиденциальными, к которым члены комиссии имеют доступ при выполнении своих функций. В случае разглашения конфиденциальных сведений, члены ревизионной комиссии несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

16.15. Ревизионная комиссия в целях надлежащего выполнения своих функций имеет право требовать от правления Товарищества предоставления любых документов, необходимых для проведения ревизии. Указанные документы должны быть представлены ревизионной комиссии в течение трех дней с даты письменного/устного запроса. В запросе должны быть четко определены истребуемые документы (указаны наименования запрашиваемых документов и периоды, к которым они относятся).

16.16. По общему правилу ознакомление с документами осуществляется ревизионной комиссией в присутствии уполномоченных сотрудников Товарищества либо членов правления Товарищества в помещении Товарищества либо ином согласованном месте без передачи документации ревизионной комиссии для ознакомления вне помещения. Члены правления и работники Товарищества взаимодействуют с ревизионной комиссией, в том числе по вопросу представления документов, в пределах их рабочего времени. Проведение ревизии не предусматривает обязательного копирования документов Товарищества для представления ревизионной комиссии. Копирование документов может быть осуществлено по инициативе правления Товарищества при наличии соответствующей материально-технической возможности, в этом случае оригиналы документов ревизионной комиссии не передаются.

16.17. В случае передачи ревизионной комиссии оригиналов документов осуществляется обязательное составление описи. Ревизионная комиссия несет ответственность за сохранность переданной ей документации. Правление вправе отказать в передаче документации постоянно необходимой для текущей деятельности Товарищества (ознакомление с указанной документацией осуществляется без передачи).В случае возникновения потребности в переданных на проверку документах ревизионная комиссия должна незамедлительно вернуть указанные документы, согласовав иной срок их проверки.

16.18. Ревизионная комиссия вправе получать устные и/или письменные объяснения от любого члена Товарищества, в том числе членов правления Товарищества и его председателя, а также от работников Товарищества по вопросам, относящимся к деятельности Товарищества.

16.19. Ревизия осуществляется по следующим основным направлениям:

- проверка соблюдения финансовой дисциплины, правильности ведения бухгалтерского учета и составления отчетности;
- проверка использования средств Товарищества по назначению;
- проверка обоснованности операций с денежными средствами, расчетных и кредитных операций;
- проверка полноты и своевременности уплаты Товарищества налогов;
- проверка обоснованности произведенных затрат, связанных с текущей деятельностью, и затрат капитального характера;
- проверка расчетов по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами;
- проверка использования дополнительных доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, средств специальных фондов.

16.20. Ревизионная комиссия обязана информировать обо всех выявленных нарушениях правление Товарищества и его ответственных лиц с целью их незамедлительного устранения. Правление, председатель правления и ответственные сотрудники Товарищества в случае несогласия с мнением и оценками ревизионной комиссии в ходе ревизии вправе давать свои пояснения, которые подлежат обязательному отражению в заключении (акте) ревизионной комиссии.

16.21. Ревизионная комиссия обязана в десятидневный срок со дня окончания ревизии, но не позднее дня, предшествующего общему собранию членов Товарищества, на котором будут рассматриваться результаты ревизии, в письменной форме представить правлению Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской

(финансовой) отчетности товарищества (акт ревизии). Правление Товарищества (председатель правления) вправе в письменном виде изложить возражения и замечания на заключение ревизионной комиссии по результатам проверки, которые в обязательном порядке доводятся до сведения общего собрания членов Товарищества одновременно с самим заключением.

16.22. Правление представляет ревизионной комиссии для получения ее заключения проект сметы доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов. Ревизионная комиссия обязана дать свое заключение по представленным документам в течение семи дней с момента их получения. В случае непредставления заключения в указанный срок, составленные правлением Товарищества документы признаются одобренными (получившими положительное заключение ревизионной комиссии).

16.23. По решению общего собрания членов Товарищества может быть проведена независимая внешняя аудиторская проверка финансовой деятельности Товарищества. Аудиторское заключение подлежит утверждению правлением членов Товарищества. Аудиторское заключение может быть положено в основу при проведении внутренней ревизии по тем же периодам.

17. Права и обязанности собственника помещения

17.1. 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.

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

17.3. Собственник жилого/нежилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой или нежилым помещением в многоквартирном доме, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

17.4. 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.

17.5. Собственник помещения не вправе проводить шумные работы с 18.00 до 09.00 и с 12.00 до 15.00 в будние дни, а также полностью в выходные и праздничные дни.

18. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

18.1. 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 и взносов на капитальный ремонт.

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

18.3. Бремя ответственности по оплате обязательных платежей и расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома и взносов на капитальный ремонт распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме, независимо от того, являются ли они членами Товарищества.

18.4. Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Исключения составляют случай оснащения многоквартирного дома автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, при котором размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из показаний этой системы учета при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний, а также случаи принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме:

1) исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

2) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

19. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

19.1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев установленных действующим законодательством.

19.2. Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт. Данное решение является обязательным для всех собственников. Часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

19.3. Доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства Товарищества, в том числе доходы от хозяйственной деятельности Товарищества, могут направляться по решению собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов Товарищества на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт.

19.4. Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, проценты, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на

специальном счете, образуют фонд капитального ремонта.

19.5. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

19.6. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном действующим законодательством.

19.7. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;

3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

4) владелец специального счета;

5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

19.8. Владельцем специального счета является Товарищество. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

19.9. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в пункте 1.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ, а также договоров на оказание услуги (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, заключенных на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании. В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

19.10. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, когда в порядке, установленном действующим законодательством, такое решение принимается органом местного самоуправления.

19.11. Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению Товарищества, регионального оператора либо по собственной инициативе.

19.12. Не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным

правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, Товарищество либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуги (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

19.13. Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, указанных в п.19.12 (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации), обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение в соответствии с п.19.14.

19.14. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

1) перечень работ по капитальному ремонту;

2) смета расходов на капитальный ремонт;

3) сроки проведения капитального ремонта;

4) источники финансирования капитального ремонта.

19.15. В случае, если в срок, указанный в 19.13, собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.

19.16. В случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления. В случае, если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в срок, установленный настоящей частью, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора.

19.17. Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. При этом за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской

Федерации, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 ЖК РФ, и работ, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

19.18. Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при предоставлении следующих документов:

1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуги (или) выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких услуг и (или) работ по договору.

19.19. Операции по списанию со специального счета денежных средств в счет возврата кредитов, займов и на уплату процентов по кредитам, займам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, могут осуществляться банком по распоряжению владельца специального счета на основании:

1) протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания о заключении кредитного договора, договора займа соответственно с банком, займодавцем с указанием этих банка, займодавца, суммы и цели кредита, займа;

2) кредитного договора, договора займа.

19.20. Банк, в котором открыт специальный счет, и владелец специального счета предоставляют по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, обо всех операциях по данному специальному счету.

20. Реорганизация Товарищества

20.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании в порядке, которые установлены гражданским и жилищным законодательством.

21. Ликвидация Товарищества

21.1. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским и жилищным законодательством.

21.2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

22. Заключительные положения

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

22.2 Поправки, изменения и дополнения к Уставу Товарищества принимаются на общем собрании членов Товарищества большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.

22.3. В случае внесения изменений в действующее законодательство положения настоящего Устава действуют в части не противоречащей законодательству.