«УТВЕРЖДЕН»

Решением Общего собрания

членов Товарищества

собственников жилья

(Протокол № от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

**УСТАВ**

**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

**«МАЯК»**

**(НОВАЯ РЕДАКЦИЯ)**

г. Новороссийск

2024 год

**Содержание**

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

2. Цели и виды деятельности Товарищества………………………………... 4

3. Собственность членов Товарищества и объекты общей

собственности членов Товарищества ……………………………………….. 6

4. Членство в Товариществе………………………………………………….. 7

5. Права и обязанности членов Товарищества……………………………... 7

6. Права и обязанности Товарищества……………………………………… 11

7. Управление недвижимым имуществом………………………………….. 13

8. Порядок осуществления, эксплуатации, ремонта

и реконструкции недвижимого имущества………………………………… 17

9. Органы управления Товарищества……………………………………… 18

10. Правление Товарищества……………………………………………….. 23

11. Председатель правления………………………………………………… 25

12. Ревизионная комиссия Товарищества (Ревизор)……………………… 26

13. Счётная комиссия Товарищества………………………………………. 26

14. Реорганизация и ликвидация Товарищества…………………………. 28

15. Заключительные положения…………………………………………… 28

**1. Общие положения**

1.1. Товарищество собственников жилья «Маяк» (далее по тексту: «Товарищество») создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов, путём преобразования ЖК «Маяк» и является полным правопреемником ЖК «Маяк». ТСЖ «Маяк» является юридическим лицом и действует на основании настоящего Устава и законодательства Российской Федерации.

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке:

- Товарищество собственников жилья «Маяк»

Сокращенное наименование Товарищества на русском языке:

- ТСЖ «Маяк»

Адрес местонахождения Товарищества: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Советов, д. 23.

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома по вышеуказанному адресу. Товарищество является правопреемником ЖК «Маяк» по всем правам и обязательствам последнего перед третьими лицами.

1.4. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления и других организациях.

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

1.6. Товарищество является собственником своего имущества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не отвечают по его обязательствам. Полученная прибыль не подлежит распределению между членами Товарищества, а направляется на реализацию уставных целей, ради которых создано Товарищество.

1.7. Товарищество создается без ограничения срока деятельности. Число членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

1.8. В управлении Товарищества находится многоквартирный дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Советов, д. 23.

**2. Цели и виды деятельности Товарищества**

2.1. Товарищество собственников жилья признается как добровольное объединение собственников недвижимого имущества (жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме), созданное 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 так же для достижения целей, предусмотренных законом (п.1 ст.123.12 ГК РФ):

- защита прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в государственных органах власти, и управления, органах местного самоуправления, в судах.

2.2. Товарищество может осуществлять следующие виды деятельности:

- управление многоквартирным домом;

- выполнение работ и услуг по обслуживанию, содержанию, и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в многоквартирном доме, строительству зданий и сооружений;

- организация финансирования содержания, эксплуатации, развития многоквартирного дома, в том числе прием платежей, оплата услуг организаций, оформления документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;

- заключение договоров водоснабжения и водоотведения, энергоснабжения, отопления, обращения с твёрдыми коммунальными отходами, с целью обеспечение коммунальными услугами собственников жилых, и нежилых помещений, а также пользователей жилых, и нежилых помещений в многоквартирном доме;

- проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения 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;

- проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий, и порядка владения, пользования, и распоряжения общей собственностью;

- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, оговоренных настоящим Уставом;

- представление законных интересов собственников помещения в многоквартирном доме, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

- оформление прав на объекты недвижимости, принадлежащие Товариществу;

- принятие мер, необходимых 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;

- получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков, иных кредитных организаций и субсидий государственных органов, в том числе – администрации МО г. Новороссийск.

- проведения мероприятий по благоустройству придомовой территории;

- передача во временное пользование на срочной основе (аренду) общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории.

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

2.4. Товарищество может оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

2.5. Товарищество может осуществлять предпринимательскую деятельность лишь тогда, когда это служит достижению целей, ради которых оно создано. Такой деятельностью признается приносящее прибыль производство товаров, выполнение работ и оказание услуг, отвечающих целям создания Товарищества.

**3. Собственность членов Товарищества и объекты общей собственности членов Товарищества**

3.1. Члены Товарищества владеют на праве частной или иной формы собственности жилыми (квартирами) или нежилыми помещениями, в жилом доме, расположенном по адресу: г. Новороссийск, ул. Советов, д. 23.

3.2. Установление границ жилых или нежилых помещений; находящихся в собственности членов Товарищества, осуществляется следующим образом:

каждое жилое или нежилое помещение (офисное либо административное помещение, а также помещение, используемое под иные цели), в соответствии с поэтажным планом, состоит из площади и элементов благоустройства, ограниченных стенами, полом и потолком данного жилого или нежилого помещения, при условии, что материал стен, пола и потолказа исключением отделочного материала, является объектом общего пользования членов Товарищества;

- двери и окна жилых или нежилых помещений, выходящие на объекты общего пользования членов Товарищества, являются частью жилых или нежилых помещений;

- элементы благоустройства, находящиеся в границах жилого или нежилого помещения и используемые исключительно собственником данного помещения, являются частью жилого или нежилого помещения.

3.3. В общей долевой собственности членов Товарищества находятся обслуживающие более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные, объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества кондоминиума и служащие его использованию.

3.4. Товарищество не имеет права распоряжаться объектами общей собственности, в том числе отчуждать, сдавать в залог, иначе, как в порядке, предусмотренном настоящим Уставом.

3.5. Судьба неотчуждаемой доли в общей долевой собственности каждого члена Товарищества следует судьбе права члена Товарищества на жилое или нежилое помещение. Член Товарищества не вправе отчуждать свою долю, в общей собственности, отказываться от нее в пользу физических или юридических лиц, в том числе в пользу других членов Товарищества или самого Товарищества, а также совершать иные действия, влекущие утрату им доли в общей собственности отдельно от принадлежащего ему на праве собственности жилого или нежилого помещения.

3.6. Общее собрание членов Товарищества может принять решение о закреплении отдельных объектов общей долевой собственности исключительно за одним из членов или группой членов Товарищества.

3.7. Собственник помещений вправе сдавать принадлежащие ему помещения в аренду или внаем в порядке, установленном законодательством РФ.

3.7. Доля члена Товарищества в обязательных расходах на содержание, ремонт и других расходах, связанных с общим имуществом многоквартирного дома (доля участия), определяется правом члена Товарищества в общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

**4. Членство в Товариществе.**

4.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица, являющиеся собственниками жилых или нежилых помещений в жилом доме, расположенном по адресу: г. Новороссийск, ул. Советов д. 23, и выразившие свое волеизъявление о вступлении в Товарищество, в заявлении, составленном в письменном виде.

4.2. В случае если жилое или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе. Лица, приобретающие помещения в доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

4.3. 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

4.4. Член Товарищества, систематически не выполняющий свои обязанности может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством РФ.

4.5. Члены Товарищества обязаны уплачивать иные целевые сборы в сроки и размерах, определяемых решением общего собрания, в случае принятия таких решений.

4.6. Членство в Товариществе прекращается:

- с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества;

- с момента прекращения права собственности члена Товарищества, на помещение в многоквартирном доме;

- с момента ликвидации Товарищества, как юридического лица;

- в случае принятия общим собранием членов Товарищества решения об исключении члена Товарищества.

4.7. При реорганизации юридического лица являющегося членом Товарищества либо смерти гражданина являющегося членом Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества вправе вступить в члены Товарищества с момента возникновения у них права собственности на жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме.

**5. Права и обязанности членов Товарищества**

5.1. Член Товарищества имеет право:

5.1.1. Входа, выхода или прохода через объекты общей собственности членов Товарищества в случае, если это необходимо для доступа в принадлежащее ему на праве собственности жилое или нежилое помещение. Вышеуказанное право непосредственно связано с правом собственности на жилое или нежилое помещение и не может быть прекращено, отменено Товариществом либо его членом.

5.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества, а также избирать и быть избранным членом правления Товарищества, членом ревизионной комиссии Товарищества или членом счетной комиссии Товарищества.

5.1.3. Самостоятельно без согласования с другими членами Товарищества распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым или нежилым помещением.

5.1.4. Участвовать в управлении Товариществом как лично, так и через своего представителя.

5.1.5. Избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества.

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

5.1.7. Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

5.1.8. В случае невыполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей члена Товарищества нанимателем или арендатором жилого, или нежилого помещения ответственность перед Товариществом несет собственник жилого, или нежилого помещения.

5.1.9. На возмещение за счет средств Товарищества расходов, понесенных в связи с предотвращением нанесения ущерба объектам общей собственности членов Товарищества.

5.1.10. Производить любые усовершенствования и изменения, внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого или нежилого помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования инженерных коммуникаций и действующее законодательство РФ.

5.1.11. Производить оплату коммунальных услуг и установленных Законом налогов на недвижимое имущество через расчетный счет Товарищества в случае, если такое решение принято общим собранием членов Товарищества.

5.1.12. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, а также уставом Товарищества.

5.1.13. Права члена Товарищества возникают у собственников помещений с момента вступления в члены Товарищества.

5.2. Член Товарищества обязан:

5.2.1. Выполнять требования устава Товарищества, решений общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества.

5.2.2. Соблюдать правила проживания, утвержденные общим собранием членов Товарищества, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, иные технические, санитарные и противопожарные правила, участвовать в обязательных мероприятиях по содержанию общего имущества.

5.2.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом недвижимого имущества в жилищной сфере, пропорционально размеру общей площади жилых или нежилых помещений, находящихся в его собственности, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества.

5.2.4. Содержать находящееся в его собственности жилое или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

5.2.5. Использовать общее имущество в многоквартирном доме только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным имуществом.

5.2.6. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.

5.2.7. Обеспечить доступ к частям жилого или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу. Ущерб, который может понести в этом случае член Товарищества, должен быть ему возмещен за счет средств Товарищества.

5.2.8. Выполнять положения внутренних правил Товарищества, в том числе нести ответственность за нарушение правил проживания лицами, использующими помещения по договору найма.

5.2.9. Члены Товарищества обязаны вносить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом, либо решением общего собрания членов товарищества в соответствии с федеральным законом (ч. 1 ст.155 ЖК РФ). 5.2.10. Член Товарищества обязан предоставлять доступ для осмотров и устранения аварий к системам холодного и горячего водоснабжения, центрального отопления, водоотведения, являющиеся частью общего имущества и проходящими через его помещения.

5.2.11. В случае продажи принадлежащего ему на праве собственности жилого или нежилого помещение предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством, Федеральным Законом "О товариществах собственников жилья" сведения о его обязательствах Товариществу.

5.2.12. Своевременно и обязательно информировать правление Товарищества о смене собственника в письменной форме.

**6. Права и обязанности Товарищества.**

6.1. Товарищество имеет право:

6.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений и членов Товарищества, совершать иные сделки, отвечающие целям Товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и уставом Товарищества.

6.1.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в кондоминиуме, пользующееся правами жилищно- коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества.

6.1.3. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год, включая специальные взносы и отчисления в специальные фонды, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом Товарищества цели, в том числе, целевые взносы.

6.1.4. Устанавливать на основе принятого годового бюджета Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия.

6.1.5. Выполнять работы для собственников, пользователей помещений в многоквартирном доме, и предоставлять им услуги, связанные с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам или используемыми указанными пользователями помещений и оборудования, находящегося в них.

6.1.6. Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством.

6.1.7. Иметь в собственности помещения в многоквартирном доме.

6.1.8. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим ему услуги.

6.1.9. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, принадлежащие Товариществу, а также списывать с баланса фонды Товарищества, если они изношены или морально устарели.

6.1.10. Совершать иные действия, не противоречащие уставу Товарищества и действующему законодательству.

6.1.11. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, Товарищество может:

6.1.11.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам.

6.1.11.2. В соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества.

6.1.11.3. Получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.

6.1.11.4. Осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающих и выделенных земельных участках.

6.1.11.5. Совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества.

6.1.12. В случае неисполнения домовладельцами своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество вправе предъявить к домовладельцу иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и неоплату иных общих расходов и взносов, установленных действующим законодательством РФ.

6.1.13. Товарищество может требовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения домовладельцем обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов, и взносов в установленном действующим законодательством РФ порядке, в том числе судебном.

6.2. Товарищество обязано:

6.2.1. Обеспечивать выполнение требований Федерального закона «О товариществах собственников жилья, иных законодательных и правовых актов, а также настоящего Устава».

6.2.2. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

6.2.3. 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.

6.2.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

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

6.2.6. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом.

6.2.7. На основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов Товарищества обеспечивать сбор платежей, взносов и своевременную оплату содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечивать сбор платежей и оплату ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, предоставляемых собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме, если иное не зафиксировано в договорах между ресурсоснабжающими организациями и Товариществом, а также отдельными решениями общих собрания членов Товарищества.

6.2.8. В случаях, предусмотренных законодательством, настоящим Уставом, представлять интересы членов Товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

6.2.9. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

**7. Управление недвижимым имуществом.**

7.1. Каждый член Товарищества обязан осуществлять соответствующие взносы, предусмотренные действующим законодательством РФ, а также настоящим Уставом, пропорционально размеру общей площади в его собственности жилых и/или нежилых помещений. Обязательство уплаты взносов возникает у члена Товарищества с момента приобретения им права собственности на жилое или нежилое помещение.

7.2. Товариществоимеет и распоряжается следующими средствами:

- регулярными платежами:

- специальными платежами;

- прочими поступлениями.

Взносом члена Товариществ могутбыть денежные средства, а также иное имущество. Стоимость вносимого имущества определяется в рублях решением общего собрания членов Товарищества на день внесения имущества.

7.3. Регулярные платежи вносятся членами Товарищества ежемесячно не позднее 10 числа каждою месяца и используются на текущий ремонт объектов общей собственности, а также на покрытие расходов, связанных с управлением объектами общей собственности членов Товарищества.

Доля члена Товариществ в регулярных платежах пропорциональна размеру общей площади находящихся в его собственности жилых или нежилых помещений. В случае невнесения членом Товарищества регулярных платежей в сроки, установленные настоящим Уставом член Товарищества обязан уплатить пеню в размере, предусмотренном Жилищным кодексом РФ (или действующим законодательством.

В случае отказа от внесения платежей членом Товарищества на него оформляются материалы в суд для принудительного взыскания платежей в соответствии с действующим законодательством.

7.4. Затраты, связанные с текущим ремонтом объектов общей собственности, включают затраты на эксплуатацию, ремонт и замену объектов общей собственности, которые в установленные техническими нормативами сроки, подлежат периодической замене.

К затратам, связанным с управлением объектами общей собственности, относятся:

- плата за потребление воды, газа, электричества, за телефон и другие коммунальные услуги, а также другие расходы, связанные с осуществлением Правления Товарищества (Управляющим Товарищества), руководства текущей деятельностью Товарищества;

- оплата труда управляющего Товарищества, бухгалтера, аудитора, охраны, дворников, других лиц, которые могут, потребоваться для надлежащего управления жилым зданием и земельным участком;

- расходы по уборке мусора, ремонту, покраске конструкций и сооружений недвижимого имущества;

- Платежи, связанные с текущими расходами Товарищества осуществляются в соответствии с бюджетом, утвержденным общим собранием членов Товарищества.

Превышение запланированного размера текущих расходов возможно с согласия Правления Товарищества. В случае необходимости соответствующее решение может быть принято общим собранием членов Товарищества.

Правление Товарищества не вправе превысить расходы более, чем на 10 % годового бюджета в связи с затратами, не предусмотренными годовым бюджетом. Решение в данном случае принимается общим собранием членов Товарищества.

7.5. Член Товарищества не может отказаться от внесения регулярных и специальных платежей в силу длительного неиспользования жилого и/или нежилого помещения, а также отказа от использования отдельных объектов общей собственности.

Член Товарищества должен внести все регулярные и специальные платежи до передачи права собственности на принадлежащее ему на праве собственности жилое и/или нежилое помещение другому лицу.

7.6. Член Товарищества или группа его членов вправе за свой счёт вносить улучшения в объекты общей собственности членов Товарищества, если эти улучшения не связаны с изменениями внешнего вида недвижимого имущества.

7.7. Специальные платежи используются на капитальный ремонт объектов общей собственности и другие непредвиденные расходы (резервный фонд).

Резервный фонд создается в размере 5 % от балансовой стоимости домовладения. Отчисления в резервный фонд производятся ежемесячно до достижения резервным фондом указанного размера. Доля члена Товарищества в специальных платежах пропорциональна размеру общей площади находящихся в его собственности жилых или нежилых помещений.

Средства, направленные в резервный фонд, не подлежат возврату члену Товарищества при продаже им принадлежащего ему на праве собственности жилого или нежилого помещения.

7.8. При физическом уничтожении, либо разрушении недвижимого имущества в целом, а также объектов общей собственности членов Товарищества и при невозможности восстановить их за счет средств резервного и страхового фонда, недвижимое имущество может быть восстановлено за счет дополнительных взносов членов Товарищества по решению общего собрания членов Товарищества. Если сумма дополнительных взносов превышает 10 % балансовой стоимости недвижимого имущества в целом, включая балансовую стоимость жилых, нежилых помещений и объектов общей собственности, на момент непосредственно предшествующий разрушению или физическому уничтожению, то решение по восстановлению недвижимого имущества должно быть принято общим собранием членов Товарищества не менее чем 75 % голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

7.9. Доходы от хозяйственной деятельности Товарищества используются исключительно на реализацию целей, предусмотренных настоящим Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества.

Доходы oт хозяйственной деятельности в первую очередь направляются на покрытие задолженностей Товарищества в случаях невнесения членами Товарищества обязательных платежей, либо в соответствии с утвержденной сметой расходов.

7.10. Средства Товарищества могут формироваться из иных поступлений, в том числе из средств, передаваемых Товариществу любыми физическими и юридическими лицами.

7.11. Первый финансовый год Товарищества начинается с даты его регистрации и заканчивается 31 декабря текущего года. Последующие финансовые годы соответствуют календарным.

7.12. Ежегодно после определения размеров расходов на эксплуатацию, ремонт или замену объектов общей собственности и подведения итогов финансового года, Правление Товарищества составляет бюджет па предстоящий финансовый год, и определяет платежи каждого члена Товарищества. Бюджет Товариществ должен быть составлен Правлением Товарищества не позднее 15 декабря каждого года. Бюджет и размеры платежей членов Товарищества па предстоящий финансовый год выносятся Правлением на утверждение общим собранием членов Товарищества. Общее собрание членов Товарищества, созываемое для утверждения годового бюджета Товарищества, может быть проведено не ранее, чем через 10 дней после направления проекта годового бюджета Товарищества на предстоящий финансовый год членам Товарищества.

7.13. Товарищество обязано вести финансовые документы, которые должны включать следующее данные:

7.13.1. Учет всех денежных поступлений и расходов.

7.13.2. Счет на каждое жилое или нежилое помещение с указанием сведений о собственнике:

фамилии, имени, отчества, месте жительства - для физических лиц;

полного официального наименования и местонахождения - для юридических лиц;

а также доли в общих расходах и в обязательных платежах, включая дополнительные взносы.

7.13.3. Учет фактической стоимости содержания и эксплуатации объектов общей собственности.

7.13.4. Текущий баланс Товарищества.

7.13.5. Учет капитальных затрат, предусмотренных на текущий и предстоящий финансовый год.

**8. Порядок осуществления, эксплуатации, ремонта и реконструкции недвижимого имущества**

8.1. Товарищество осуществляет эксплуатацию, ремонт и реконструкцию объектов общей собственности, за исключением тех объектов общей собственности, в отношении которых в соответствии с настоящим Уставом эксплуатация, ремонт и реконструкция должны осуществляться за счет отдельных членов Товарищества.

8.2. Каждый член Товарищества должен за свой счет осуществлять эксплуатацию, ремонт и реконструкцию всех составных частей жилого или нежилого помещения, за исключением тех частей, в отношении которых в соответствии с настоящим Уставом эксплуатация, ремонт и реконструкция должны осуществляться Товариществом.

8.3. Каждый член Товарищества несет бремя, связанное с содержанием принадлежащего ему недвижимого имущества и обязан самостоятельно осуществлять следующие виды работ по отношению к принадлежащим ему на праве собственности жилым или нежилым помещениям:

8.3.1. Ремонт, переделку, снос и замещение внутренних перегородок, за исключением перегородок между объектами собственности отдельных членов Товарищества.

8.3.2. Отделку внутренних стен, потолков и полов.

8.3.3. Ремонт дверей, оконных рам.

8.3.4. Ремонт механического, электрического, пожарного оборудования.

8.3.5. Внутреннее благоустройство жилого или нежилого помещения.

8.3.6. Другие необходимые виды работ.

8.4. Эксплуатация, ремонт и реконструкция объектов общего пользования, переданных в пользование члену или группе членов Товарищества, должна осуществляйся за счет последних, если иное не будет установлено договором. При этом группа членов Товарищества должна соблюдать технические, пожарные и санитарные нормы.

8.5. Каждый член Товарищества обязан возместить Товариществу и членам Товарищества вред, причиненный им или членами его семьи, или любым лицом, занимающим жилое или нежилое помещение с его согласия, объектам общей, собственности членов Товарищества или отдельным жилым, или нежилым помещениям в результате небрежности, или умышленных действий, включая ущерб, причиненный в результате эксплуатации, ремонта, или реконструкции жилого, или нежилого помещения. В случае отказа от возмещения причиненного вреда на него оформляются материалы в суд для принудительного взыскания соответствующей суммы согласно нормам действующего законодательства.

8.6. Член Товарищества имеет право без согласования с другими членами Товарищества осуществлять модернизацию, усовершенствование принадлежащего ему на праве собственности жилого или нежилого помещения в соответствии с требованиями Закона. Модернизация и усовершенствование жилого или нежилого помещения осуществляется членом Товарищества за свой счет.

8.7. Член Товарищества, владеющий смежными жилыми или нежилыми помещениями, может изменить часть стены или потолка между указанными помещениями для сооружения между ними прохода или проходов в установленном Законом порядке. Член Товарищества, владеющий смежными жилыми или нежилыми помещениями, имеет право перенести границы между указанными помещениями с соблюдением требований Закона.

8.8. Член Товарищества вправе, с соблюдением норм действующего законодательства, разделить принадлежащее ему нежилое помещение на два и более, если при этом каждое из вновь образованных помещений будет иметь отдельный вход или его разделение не будет мешать использованию недвижимого имущества в целом.

8.9. Правление Товарищества обязано вносить в схему поэтажной планировки недвижимого имущества все изменения, которые производятся членами Товарищества на основании сведений, предоставляемых членами Товарищества, за счет средств члена Товарищества, производящего изменения.

**9. Органы управления Товарищества.**

9.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;

- постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган - Правление Товарищества.

- единоличный исполнительный орган - Председатель правления (п.2 ст.123.14, п.3 ст.65.3 ГК РФ)

9.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

9.3. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия или ревизор Товарищества.

9.4. Органом подсчета результатов голосования на общих собраниях, определения кворума общего собрания, действительности бюллетеней является счётная комиссия Товарищества.

9.5. Каждый член Товарищества обладает на общем собрании количеством голосов, пропорциональных размеру общей площади находящихся в его собственности жилых или нежилых помещений, исходя из соотношения 10 кв. метров общей площади - один голос. Округление до 1 голоса производится от 5 до 10 кв. метров общей площади. Член Товарищества не вправе разделить общее число принадлежащих ему голосов на общем собрании членов Товарищества.

9.6. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается ежегодно. Уведомление членов товарищества о предстоящих общих собраниях членов Товарищества и о принятых ими решениях производится путём размещения соответствующих сообщений на информационных досках в подъездах, на сайте Товарищества. Уведомление размещается не позднее, чем за 10 календарных дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

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

- дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме очно – заочного, заочного голосования дата окончания приема решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

- повестка дня собрания;

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

9.7. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

9.8. Помимо годового общего собрания в Товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов Товарищества. Порядок организации и проведения внеочередного общего собрания аналогичен порядку очередного собранию членов Товарищества.

9.9. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной уставом.

9.10. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме ч. 3 ст. 48 ЖК РФ.

9.11. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если в нем приняли участие члены Товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение общего собрания членов Товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания членов Товарищества.

9.12. Член Товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

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

9.14. Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

9.15. К компетенции общего собрания членов Товарищества относится:

- утверждение и изменение устава Товарищества, внесение в устав изменений и дополнений (исключительная компетенция Общего собрания членов Товарищества);

- утверждение и изменение размера премирования работников Товарищества, членов Правления, счетной и ревизионной комиссий;

- принятие решения о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса (исключительная компетенция Общего собрания членов Товарищества);

- избрание членов правления Товарищества (исключительная компетенция Общего собрания членов Товарищества);

- избрание членов ревизионной комиссии правления Товарищества (исключительная компетенция Общего собрания членов Товарищества) или утверждение внешнего ревизора (аудитора) Товарищества;

- избрание членов счетной комиссии Товарищества (исключительная компетенция Общего собрания членов Товарищества);

- принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц, об участии Товарищества в других юридических лицах (исключительная компетенция Общего собрания членов Товарищества);

- принятие решений об установлении размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества (исключительная компетенция Общего собрания членов Товарищества);

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

- утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой отчетности Товарищества;

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

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

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

- другие вопросы, определенные Жилищным кодексом РФ.

9.16. Решения принимаются простым большинством голосов участвующих членов Товарищества, если иное не установлено действующим законодательством. Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции общего собрания членов, не могут быть переданы им для решения другим органам.

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

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

- сведения о лице, участвующем в голосовании;

- сведения о помещении члена Товарищества в соответствующем многоквартирном доме, в котором создано Товарищество;

- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

9.19. Решения общего собрания членов Товарищества оформляются протоколами, которые подписываются председателем, секретарём или членами счётной комиссии собрания (если иное не установлено решением общего собрания).

9.20. Голосование может проводиться путём опроса в письменной форме или голосование по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и характера решаемых вопросов.

9.21. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества в соответствии с п.п. 3 и 13 п. 9.15 настоящего устава, решение принимается не менее, чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

9.22. Предусматривается проведение заочного и очно - заочного голосования с использованием системы.

9.23. Принявшими участие в общем собрании членов товарищества в многоквартирном доме в форме заочного, очно - заочного голосования в сообщении о проведении общего собрания членов товарищества с использованием системы считаются члены товарищества в данном доме, проголосовавшие в электронной форме, а так же решения, которых получены до даты и времени окончания проведения голосования, указанных в сообщениях о проведении общего собрания членов товарищества в многоквартирном доме, наряду со сведениями, предусмотренными пунктами 1, 2, 4 и 5 части 5 ст.45 ЖК РФ, должны быть указаны:

- сведения об администраторе общего собрания, организационно – правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер телефона, официальный сайт в сети Интернет.

- фактический адрес администратора голосования;

- дата и время начало и окончания проведения голосования с использованием системы по вопросам, поставленным на голосование;

- порядок приема администратором общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников и членов товарищества.

9.24. Не позднее, чем за четырнадцать дней до даты начала проведения общего собрания членов товарищества, в многоквартирном доме с использованием системы администратору общего собрания должно быть передано сообщение о проведении такого собрания.

**10. Правление Товарищества.**

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

10.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

10.3. Правление Товарищества в количественном составе 5 (Пять) человек избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества сроком на 2 (два) года.

10.4. В Правление Товарищества не может быть избран член Товарищества, имеющий суммарную задолженность за жилищные и коммунальные услуги, превышающую 2 (два) ежемесячных платежа по принадлежащему ему жилому/нежилому помещению.

10.5. Правление Товарищества на первом заседании избирает из своего состава председателя правления Товарищества, который является единоличным исполнительным органом. Так же на первом заседании, правление вправе избрать заместителя председателя правления товарищества.

10.6. Первое заседание членов правления должно состояться не позднее 7 (семи) дней с даты подведения итогов общего собрания членов товарищества, на повестке дня которого стоял вопросы о выборах членов правления товарищества.

10.7. Правление Товарищества собственников жилья является постоянно действующим коллегиально исполнительным органом, подотчётным общему собранию членов Товарищества.

10.8. Заседание правления Товарищества собственников жилья признаётся правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления Товарищества. Решение правления Товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

10.9. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

- соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований устава;

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

- составление годовой сметы доходов и расходов Товарищества, предоставление их на утверждение общему собранию;

- заключение договоров от имени Товарищества;

- распоряжение денежными средствами постатейно на основании утвержденной общим собранием членов Товарищества сметы доходов и расходов;

- представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами; - непосредственное управление многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений;

- обслуживание многоквартирного жилого дома или заключение договора с обслуживающей организацией;

- ведение реестра членов Товарищества, а также делопроизводство, бухгалтерский учет и отчетность;

- созыв и организация проведения очередного или внеочередного общего собрания собственников и членов Товарищества;

- выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава Товарищества;

10.10. Заседание правления созывается председателем правления.

10.11. Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления в заранее указанное время.

10.12. Местом проведения заседаний правления является помещение правления Товарищества.

10.13. Специальные (экстренные) заседания правления могут созываться председателем правления с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену правления лично или по электронной почте или SMS уведомлением, в котором указываются время, место и тема повестки дня заседания правления.

10.14. Любой член правления может в любое время письменно или с использованием телефонной связи или SMS уведомления уведомить о своем отсутствии на ближайшем заседании.

10.15. Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять кворум (более 50% членов правления), то присутствующие обязаны перенести данное заседание.

10.16. В протоколе заседания правления Товарищества должно быть не менее двух подписей: председателя и секретаря заседания. В качестве председателя заседания на постоянной основе выступает председатель правления, в качестве секретаря может выступать заместитель председателя правления.

10.17. Выход из членов правления производится на основании личного заявления поданного на правление Товарищества и рассмотренного, на заседании правления с составлением протокола заседания правления о выводе данного члена правления из состава членов правления, без рассмотрения и решения общего собрания членов Товарищества.

10.18. По решению высшего органа Товарищества собственников жилья полномочия постоянно действующих органов товарищества могут быть досрочно прекращены в случаях грубого нарушения ими своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьезных оснований.

**11. Председатель правления**

11.1. Председатель правления Товарищества избирается правлением на срок действия полномочий правления. Председатель Товарищества руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания, и распоряжения всем должностным лицам Товарищества. Досрочное переизбрание или освобождение от полномочий председателя осуществляется по решению членов правления Товарищества, общего собрания Товарищества. Председатель правления Товарищества действует от имени Товарищества без доверенности.

11.2. Председатель правления Товарищества, действуя от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов Товарищества.

11.3. Председатель Товарищества имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

11.4. Прием и увольнение сотрудников для управления многоквартирным домом и работников для обслуживания и текущего ремонта дома производится председателем Товарищества без согласования с членами правления Товарищества.

**12. Ревизионная комиссия Товарищества (Ревизор).**

12.1. Для осуществления контроля, за деятельностью Товарищества общее собрание вправе избирать ревизионную комиссию или ревизора.

12.2. Ревизионная комиссия избирается общим собранием на срок полномочий правления Товарищества 2 (два) года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества и члены счетной комиссии.

12.3. Ревизионная комиссия:

12.3.1. Проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год.

12.3.2. Представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

12.3.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

12.3.4. Количественный состав ревизионной комиссии должен быть нечетным, и состоять не менее чем из 3 (трех) человек.

12.3.5. В ревизионную комиссию не может быть избран член Товарищества, имеющий суммарную задолженность, превышающую 2 (два) ежемесячных платежа.

12.4. На основании решения общего собрания членов Товарищества, в целях контроля финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, вместо ревизионной комиссии может быть привлечен профессиональный ревизор (аудитор).

**13. Счётная комиссия Товарищества.**

13.1.1. Счётная комиссия является независимым органом товарищества и подчиняется только общему собранию членов Товарищества. В своей деятельности счетная комиссия руководствуется положениями настоящего Устава, требованиями и положениями законодательства РФ.

**13.1.2. Количественный состав счетной комиссии должен быть нечетным, и состоять не менее чем из 3 (трех) человек.**

13.1.3. Счётная комиссия избирается на срок 2 (два года).

13.1.4. Счётная комиссия является постоянно действующей до выборов нового состава комиссии.

13.1.5. В счетную комиссию не может быть избран член Товарищества, имеющий суммарную задолженность, превышающую 2 (два) ежемесячных платежа.

13.1.6. Члены комиссии из своего состава выбирают председателя комиссии и его заместителя. Председатель комиссии совместно с другими членами комиссии подписывают протоколы с результатами голосования по поставленным вопросам повестки на общих собраниях членов товарищества. 13.1.7. Члены счетной комиссии не могут входить в состав правления Товарищества и /или ревизионной комиссии Товарищества.

13.1.8. Задачи счетной комиссии:

- организовать учёт членов товарищества и других лиц, участвующих в общем собрании членов Товарищества в очной, очно-заочной или заочной формах, а также проверку их полномочий на участие (членство в Товариществе и/или представительство по доверенности);

- доложить общему собранию результаты подсчёта комиссией количества лиц, принимающих участие в собрании и наличие кворума - для определения возможности проведения общего собрания по вопросам повестки;

- контролировать выдачу правлением Товарищества членам товарищества бюллетеней для голосования и организовать приём счётной комиссией выданных бюллетеней; Выдачу бюллетеней производят лица, уполномоченные правлением Товарищества.

- осуществлять хранение в специально оборудованном сейфе в помещении правления (или архива) Товарищества подлинников протоколов заседаний счётной комиссии, подлинников бюллетеней с результатами голосования по каждому собранию и передавать указанные документы по акту вновь избранному председателю счётной комиссии.

13.1.9. Хранение документов счётной комиссии: Протоколы счётной комиссии с результатами голосования по вопросам повестки общих собраний Товарищества должны сохраняться 5 лет, а по вопросам, отчуждения недвижимого имущества товарищества - до ликвидации Товарищества установленным порядком; После ликвидации Товарищества документы счётной комиссии с результатами голосования по вопросам отчуждения недвижимого имущества товарищества подлежат сдаче совместно с другими установленными законом документами в архив МО г. Новороссийск. Документы счётной комиссии, по которым истёк срок хранения – подлежат уничтожению комиссией, назначенной приказом председателя правления, в составе членов правления, ревизионной и счётной комиссий. Комиссия по уничтожению обязана составить акт, содержащий опись уничтожаемых документов. Подлинник акта об уничтожении с описью документов хранится в делах, за которые ответственно правление товарищества.

**14. Реорганизация и ликвидация Товарищества.**

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

14.2. Товарищество ликвидируется в установленных действующим законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания членов Товарищества.

14.3. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством.

**15. Заключительные положения.**

15.1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества.

15.2. Поправки, изменения и дополнения к Уставу Товарищества принимаются на общем собрании членов Товарищества или их представителей большинством голосов членов Товарищества, принявших участие в общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.

В уставе пронумеровано, прошнуровано и прошито 28 страниц.