

Утвержден в новой редакции
общим собранием членов
ТСЖ «Солнечный свет»
Протокол от «08» сентября 2014 г.

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА
СОБСТВЕННИКОВ
НЕДВИЖИМОСТИ
«Солнечный свет»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **Товарищество собственников недвижимости «Солнечный свет»**, (далее ТСН), является добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, улица Лесосечная, дом 14**, созданным ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения общим имуществом в данном многоквартирном доме, а также для достижения целей, предусмотренных законом.

1.2. Полное официальное наименование: Товарищество собственников недвижимости «Солнечный свет»; краткое официальное наименование: ТСН «Солнечный свет».

1.3. Местонахождение ТСН: **630060, город Новосибирск, улица Лесосечная, дом 14**.

1.4. ТСН «Солнечный свет» является некоммерческой организацией.

1.5. ТСН создано без ограничения срока деятельности.

1.6. ТСН является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, символику и другие реквизиты.

1.7. ТСН может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, исполнять обязанности, представлять общие интересы собственников помещений в данном многоквартирном доме в отношении с третьими лицами, выступать истцом и ответчиком в суде.

1.8. ТСН отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

1.9. ТСН не отвечает по обязательствам своих членов, а члены ТСН не отвечают по обязательствам ТСН.

1.10. По вопросам, не нашедшим отражение в Уставе, ТСН и члены товарищества руководствуется действующим законодательством Российской Федерации.

2. ЦЕЛЬ И СОДЕРЖАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСН

2.1. ТСН является добровольным объединением собственников помещений для совместного управления комплексом недвижимого имущества в доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса согласно существующим нормативам, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в доме.

2.2. Цель деятельности ТСН:

2.2.1. Реализация собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и, в установленных законодательством пределах, распоряжению общим имуществом.

2.2.2. Сохранение и приращение общего имущества многоквартирного дома; распределение между собственниками помещений затрат по содержанию, техническому обслуживанию, ремонту общего имущества.

2.3. Для достижения целей, предусмотренных Уставом (п. 2.2.), ТСН занимается следующими видами деятельности:

2.3.1. Распределение между членами ТСН обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию общего имущества;

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

2.3.3. Строительство, реконструкция, содержание, ремонт, эксплуатация и управление общим имуществом;

2.3.4. Организация надлежащего обеспечения собственников, нанимателей жилых помещений коммунальными услугами;

2.3.5. Сдача в аренду, в наем части общего имущества в доме;

2.3.6. Обеспечение выполнения правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания дома и придомовой территории как собственниками помещений, так и членами их семей, нанимателями и арендаторами помещений в многоквартирном доме;

2.3.7. Выполнение функции заказчика работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме;

2.3.8. Осуществление хозяйственной деятельности только в пределах, установленных действующим законодательством и Уставом ТСН;

2.3.9. Представление общих интересов членов ТСН и действия от имени членов ТСН в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами; защита прав и интересов членов ТСН.

2.3.10. Предоставление в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2.3.11. Осуществление в соответствии с требованием законодательства в установленном порядке надстройки, перестройки части общего имущества в многоквартирном доме;

2.3.12. Получение в пользование либо получение или приобретение в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельных участков для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

2.3.13. Осуществление в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройки к прилегающим к такому дому выделенных земельных участков;

2.3.14. Принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленном законодательстве пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

2.3.15. заключение сделок и совершение иных отвечающих целям ТСН действий;

2.3.16. получение и использование в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством, кредитов банков и иных заемных средств, а также размещение на депозитных счетах банковских учреждений свободных денежных средств ТСН.

2.4. ТСН обязано получать специальные разрешения на иные виды деятельности, этого требующие и не запрещенные федеральными законами.

2.5. Доход от хозяйственной деятельности ТСН используется на основании решения общего собрания для оплаты общих расходов или направляется в специально созданные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные п.2.2. Устава ТСН.

3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

3.1. Собственникам помещений в доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в доме, движимое и недвижимое, расположенное внутри и (или) за пределами дома.

3.2. Общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются:

помещения, не являющиеся частями квартир;

межквартирные лестничные площадки, лестницы, крыша;

лифт и его оборудование, лифтовая шахта,

технический этаж, в котором имеются инженерные коммуникации, оборудование, предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме;

ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома,

механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме, за пределами или внутри помещений общего пользования и обслуживающее более одного помещения;

земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства; границы и размер земельного участка, на котором расположен дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности;

иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома, расположенные на указанном земельном участке.

3.3. Доля собственника помещения в доме в праве собственности на общее имущество пропорциональна размеру общей площади указанного помещения и следует судьбе права собственности на это помещение.

3.4. При приобретении в собственность помещения в доме к новому собственнику переходит доля в праве общей собственности на общее имущество.

3.5. Собственник помещения не может:

выделять в натуре свою долю в праве общей собственности на общее имущество; отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество;

совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

3.6. Собственники помещений в ТСН владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом.

3.7. Собственники помещений в ТСН обязаны соблюдать «Правила проживания в ТСН». «Правила проживания в ТСН» принимаются на общем собрании членов ТСН и регламентируют в соответствии с действующим законодательством соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

Нарушение «Правил проживания в ТСН» собственниками помещений влечет за собой предупреждение или (и) наложение штрафа. Порядок наложения штрафов и размер штрафов устанавливаются решением общего собрания членов ТСН.

3.8. По решению общего собрания объекты общего имущества ТСН могут быть переданы или проданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

3.9. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитут) другими лицами.

3.10. 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.

3.11. Уменьшение размера общего имущества путем его реконструкции возможно только с согласия всех собственников помещений.

3.12. ТСН вправе застраховать объекты общей долевой собственности. Программы по страхованию, устанавливающие типы и виды страхования, выбираются и утверждаются Правлением ТСН.

3.13. ТСН обязано застраховать объекты общей долевой собственности, если страхование предусмотрено Правилами безопасной технической эксплуатации оборудования. Программы по страхованию должны обеспечивать защиту общей долевой собственности собственников дома.

3.14. Имущество, приобретаемое ТСН по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов ТСН.

4. СРЕДСТВА ТСН

4.1. Средства ТСН:

обязательные платежи, вступительные и иные взносы членов товарищества;
обязательные платежи собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ;
доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ, которые используются исключительно на реализацию целей, предусмотренных настоящим Уставом, и не подлежат распределению между членами товарищества;

дотаций и субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг; иные дотации;

прочие поступления, в том числе из средств, передаваемых товариществу любыми физическими и юридическими лицами.

4.2. Правление ТСН имеет право распоряжаться средствами ТСН в соответствии с финансовым планом товарищества.

5. УЧАСТИЕ СОБСТВЕННИКОВ И НАНИМАТЕЛЕЙ В ОБЩИХ РАСХОДАХ НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

5.2. Размер обязательных расходов каждого собственника на содержание общего имущества, определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

5.3. Не использование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

5.4. Обязательные расходы собственника жилого помещения состоят из платы за коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.5. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у следующих лиц в следующие сроки:

собственник жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение;

наниматель жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора.

5.6. На основании решения общего собрания членов ТСН в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели.

5.7. Порядок и сроки внесения обязательных взносов в специальные фонды устанавливаются решением общего собрания по представлению Правления ТСН.

5.8. За несвоевременное и (или) не полное внесение обязательных взносов в специальные фонды должники обязаны уплатить неустойку в размере 0,1 % от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.9. Собственники помещений, не являющиеся членами ТСН, вносят обязательные платежи, в соответствии с договорами, заключенными с ТСН.

5.10. Ежегодно, не позднее 28 января, правление ТСН составляет на предстоящий финансовый год проект бюджета финансово-хозяйственной деятельности, смету доходов и расходов, рассчитывает размер платежей и взносов каждого собственника помещений в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и выносит проект на утверждение общего собрания.

6. ПЛАТА ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

6.1. Жильцы обязаны своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги.

6.3. Плата за помещение и коммунальные услуги включает в себя плату: за содержание жилья, в том числе за услуги и работы по управлению домом, содержание общего имущества дома, текущий и капитальный ремонт общего имущества, коммунальные услуги.

6.4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (стоки), теплоснабжение, электроэнергию, вывоз твёрдых бытовых отходов.

6.5. Плата за помещение и коммунальные услуги (в дальнейшем – квартплата) вносится ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчётным, на основании предоставляемой расчётной квитанции.

6.6. Размер текущего содержания жилья, текущего и капитального ремонта, устанавливается собранием членов ТСН путём утверждения сметы расходов и доходов.

6.7. Размер платы за коммунальные услуги определяется показаниями приборов учёта тепло и водоснабжения, электроэнергии и тарифами на предоставляемые услуги, устанавливаемые органами местного самоуправления.

6.8. Квартплата вносится независимо от того, использует собственник (наниматель) или не использует своё жилое помещение.

6.9. При временном отсутствии жильцов перерасчёт платы за отдельные виды коммунальных услуг исходя из нормативов потребления осуществляется только на основании заявления и в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

6.10 Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) (за исключением взносов на капитальный ремонт), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.

6.10.1 Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта проценты в размере, установленном в порядке, предусмотренном ст. 6.10 настоящего Устава. Уплата указанных процентов осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

6.11. Пени предъявляются путём расчёта и внесения суммы в расчётную квитанцию.

6.12. При возникновении задолженности по платежам, ТСН вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг, в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг, в многоквартирных домах», установленными законодателями РФ.

6.13. Льготы и субсидии предоставляются проживающим в доме гражданам органами местного самоуправления в соответствии с постановлением Правительства РФ и в размере, установленном органами местного самоуправления.

7. ПРАВА ТСН

7.1. ТСН имеет право:

7.1.1. Заключать 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 членов товарищества;

7.1.2. 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, на услуги по управлению домом; устанавливать специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также создавать специальные фонды, расходуемые на установленные уставом товарищества цели;

7.1.3. На основе утвержденной общим собранием сметы доходов и расходов ТСН на год устанавливать размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме, в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

7.1.4. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им платные услуги;

7.1.5. На основании решений общего собрания членов ТСН о получении банковских кредитов и иных заемных средств, пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

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

7.1.7. Продавать, сдавать в аренду или в наем, обменивать имущество, принадлежащее товариществу;

7.1.8. Применять меры воздействия в пределах законодательства к должникам согласно п.5.8., 6.10. – 6.12., в том числе отключать электроэнергию в квартире должника.

7.2. ТСН имеет право, в случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме:

7.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

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

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

7.2.5. Заключать иные сделки и совершать отвечающие целям и задачам товарищества действия.

7.3. ТСН в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения:

7.3.1. Обязательных платежей и взносов в случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах;

7.3.2. Убытков, причиненных ТСН в результате неисполнения собственниками помещений обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

7.4. ТСН вправе предоставить возможность задолжникам по квартплате погасить эту задолженность путем выполнения определенных работ (сварочные, ремонтные, малярные и т. д.) для нужд ТСН, путем взаимозачета.

7.5. ТСН не несет ответственности за недоделки в доме по вине Застройщика (заказчика и подрядчика).

7.6. ТСН как некоммерческая организация вправе добровольно объединяться с другими ТСН в ассоциацию (союзы) в целях координации их деятельности, представления и защиты общих интересов товариществ собственников жилья.

8. ОБЯЗАННОСТИ ТСН

8.1. ТСН обязано:

8.1.1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного Кодекса РФ, положений федеральных законов, нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

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

8.1.3. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами ТСН;

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

8.1.5. 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;

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

8.1.8. Обеспечивать выполнение всеми жильцами дома обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества дома, соблюдению правил проживания в многоквартирном доме; обеспечивать гласность в отношении злостных неплательщиков квартплаты и нарушителей правил проживания;

8.1.9. 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;

8.1.10. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

8.1.11. Ежемесячно на 15 число информировать всех жильцов о деятельности ТСЖ посредством вывешивания на доске объявлений в помещении правления информационных материалов о финансово-хозяйственной деятельности ТСН.

8.1.12 После каждого заседания правления ТСН в течении пяти дней вывешивать, на доску объявлений в каждом подъезде дома, протокол решения правления ТСН.

8.2. Товарищество может иметь и иные права и обязанности, предусмотренные законодательством.

9. ЧЛЕНСТВО В ТСН

9.1. Лица, приобретающие помещения в доме, в котором создано ТСН, вправе стать членами ТСН после возникновения у них права собственности на это помещение.

9.2. Членство в ТСН возникает у собственника помещения на основании заявления о вступлении в ТСН.

9.3 Членство в ТСН прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов ТСН или с момента прекращения права собственности на помещение.

9.4. Собственники помещений, не являющиеся членами ТСН, обязаны заключить договор с ТСН о содержании и ремонте общего имущества в доме. Договор заключается на все время сохранения права собственности на помещение в многоквартирном доме.

9.5. При выходе из членов ТСН внесённые платежи и сборы не возвращаются.

10. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТСН

10.1. Права члена ТСН:

10.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами товарищества владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым и (или) нежилым помещением в соответствии с общими нормами гражданского законодательства;

10.1.2. Избирать и быть избранным в органы управления и контроля ТСН;

- 10.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности ТСН, устранению недостатков в работе органов управления;
- 10.1.4. Получать информацию о деятельности ТСН в формах и объемах, установленных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного соответствующим постановлением Правительством РФ, ст. 143.1 Жилищного кодекса РФ.
- 10.1.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, настоящим Уставом;
- 10.1.6. Имеет право неприкосновенности жилища;
- 10.1.7. Имеет право голосовать на общем собрании членов ТСН. Не члены ТСН (собственники либо квартиросъемщики социального найма), права голосования не имеют.
- 10.2. Члены ТСН обязаны:
- 10.2.1. Соблюдать требования настоящего Устава, решений общего собрания членов ТСН и Правления ТСН, правил пользования помещениями в многоквартирном доме и «Правил проживания в ТСН»;
- 10.2.2. Принимать участие в работе общего собрания лично или через представителя;
- 10.2.3. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории;
- 10.2.4. Содержать находящееся в его собственности жилое и (или) нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет;
- 10.2.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;
- 10.2.6. В случае аварии и иной ситуации, нарушающей требования эксплуатации помещений в многоквартирном доме, обеспечивать доступ в находящееся в его собственности жилое и (или) нежилое помещение члену правления или любому другому лицу, уполномоченному правлением, для проведения профилактической, инспекционной проверки, текущего ремонта общего имущества;
- 10.2.7. Использовать жилое и (или) нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений установленных действующим законодательством, настоящим Уставом.
- 10.2.8. Своевременно вносить взносы, необходимые для покрытия затрат, перечень которых утверждается Правлением ТСН, и связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, эксплуатацией, текущим и капитальным ремонтом объектов общей собственности, пропорционально размеру общей площади жилых и (или) нежилых помещений, находящихся в его собственности;
- 10.2.9. Своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые и специальные взносы в размере, установленном общим собранием членов товарищества и (или) Правлением;
- 10.3. Уплата платежей является обязанностью собственников и (или) их правопреемников в отношении права собственности на жилое и (или) нежилое помещение. Правопреемник несет обязательства по любой задолженности предыдущего собственника либо квартиросъемщика.
- 10.4. Жильцы не могут отказаться от внесения обязательных платежей в силу не использования жилого и (или) нежилого помещения, объектов общего имущества, а также отказа от использования отдельных объектов общей собственности;
- 10.5. В случае продажи собственником принадлежащего ему на праве собственности жилого и (или) нежилого помещения, собственник обязан предоставить покупателю сведения о своих финансовых обязательствах по содержанию общего имущества.
- 10.6. Жилец дома обязан возместить ущерб, причиненный общему имуществу им самим, членами его семьи, либо арендатором помещения.

11. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

11.1. Члены товарищества собственников недвижимости 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.

11.2. Члены товарищества собственников недвижимости и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

11.3. Члены товарищества собственников недвижимости имеют право ознакомиться со следующими документами:

- протоколы общих собраний ТСН, протоколы заседания Правления
- документы, касающиеся исполнения решений собраний;
- устав ТСН со всеми изменениями;
- представителям членом ТСН в лице ревизионной комиссии финансовые документы должны предъявляться ежегодно, т.к. право членом ТСН на контроль финансовой деятельности товарищества, реализуется путем участия в выборе состава комиссии либо непосредственно в работе указанного органа (в качестве члена комиссии).

11.4. Лица, не являющиеся членами товарищества собственников недвижимости имеют право ознакомиться со следующими документами:

- протоколы общих собраний собственников помещений в доме о выборе способа управления, о создании ТСН;

- документы (договоры), касающиеся исполнения решений общих собраний по использованию общего имущества многоквартирного дома и акты выполненных работ по нему;

- протоколы общих собраний членом ТСН по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с п. 8 ст. 156 ЖК РФ.

11.5. Порядок доступа к документам ТСН:

- По заявлению, поданному в Правление Товарищества, собственник помещений или уполномоченное им лицо может ознакомиться с учредительными документами Товарищества (уставом, протоколом общего собрания собственников помещений о создании Товарищества, свидетельствами о государственной регистрации Товарищества и свидетельством о постановке на налоговый учет) и протоколами общих собраний собственников помещений, находящихся на хранении Правления ТСН, протоколами общих собраний членом ТСН, касающихся установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома на основании решения Правления Товарищества о времени и месте такого ознакомления.

- По заявлению, поданному в Правление Товарищества, член ТСН или уполномоченное им лицо может ознакомиться с учредительными документами Товарищества (уставом, протоколом общего собрания собственников помещений о создании Товарищества, свидетельствами о государственной регистрации Товарищества и свидетельством о постановке на налоговый учет), протоколами общих собраний собственников помещений и членом Товарищества, протоколами заседаний правления, отчетами ревизионной комиссии Товарищества на основании решения Правления Товарищества о времени и месте такого ознакомления.

- Указанные в п. п. 11.3 и 11.4 документы должны быть предоставлены заявителю не позднее 5 дней с момента подачи соответствующего заявления, либо Правлением

Товарищества в указанный срок должен быть предоставлен мотивированный отказ в ознакомлении с документами.

• Лицо, подавшее заявление об ознакомлении с документами, указанными в п. п. 11.3 и 11.4 вправе снять с них копии за свой счет любыми средствами по согласованию с Правлением, не нарушающими целостность документации. При этом Правление Товарищества может отказать в предоставлении оригинала документа для снятия с него копии за пределами согласованного места ознакомления.

12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТСН

12.1. Высшим органом управления ТСН является общее собрание его членов.

12.2. Руководство текущей деятельностью ТСН осуществляется правлением товарищества, из состава которого избирается председатель правления.

12.3. Органом контроля ТСН является ревизионная комиссия или ревизор.

12.4. Внешний аудитор может быть приглашен по решению общего собрания, а также по инициативе собственников. Затраты на аудиторскую проверку несут инициаторы этой проверки. По решению общего собрания затраты инициаторов аудиторской проверки могут быть возмещены за счет средств ТСН.

13. КОМПЕТЕНЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

13.1. Общее собрание членов ТСН является высшим органом управления ТСН и созывается в порядке, установленном действующим законодательством и уставом ТСН.

13.2. К компетенции общего собрания членов ТСН относятся вопросы:

13.2.1. Внесение изменений в устав ТСН;

13.2.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации ТСН;

13.2.3. Избрание членов правления, членов ревизионной комиссии (ревизора) ТСН,

13.2.4. Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов ТСН;

13.2.5. Образование специальных фондов ТСН, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования, иные специальные фонды;

13.2.6. Утверждение годового плана о финансовой деятельности ТСН и отчета о его выполнении;

13.2.7. Принятие решений о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

13.2.8. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ТСН;

13.2.9. Принятие «Правил проживания в ТСН», регламентирующих в соответствии с действующим законодательством соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме;

13.2.10. Принятие и изменение по представлению правления ТСН: положения об оплате труда (в т.ч. штатного расписания) и правил внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома;

13.2.11. Определение размера вознаграждения членов правления и председателя правления ТСН;

13.2.12. Размер и порядок наложения штрафов на собственников помещений ТСН.

13.2.13. Рассмотрение жалоб на действия правления ТСН, председателя правления ТСН и ревизионной комиссии (ревизора) ТСН;

13.2.14. Другие вопросы, предусмотренные федеральными законами.

13.3. Общее собрание членов ТСН имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления ТСН.

14. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

14.1. Годовое общее собрание членов ТСН созывается не позднее 01 марта. Общие собрания, проводимые помимо годового общего собрания, считаются внеочередными.

14.2. Внеочередное общее собрание членов ТСН может быть созвано по личной инициативе любого члена ТСН с соблюдением инициатором созыва собрания установленного порядка уведомления и проведения собрания.

Правление ТСН обязано созвать внеочередное общее собрание только по письменному требованию членов (члена) ТСН, члена правления, ревизионной комиссии (ревизора).

14.3. Уведомление о проведении общего собрания членов ТСН должно быть направлено не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручено каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом).

14.4. В уведомлении о проведении общего собрания указываются:

14.4.1 Сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

14.4.2 Форма проведения данного собрания (собрание – совместное присутствие или заочное голосование);

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

14.4.4 Повестка дня данного собрания;

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

14.5. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня, а также изменять повестку общего собрания.

14.6. Правом голосования на общем собрании членов ТСН обладают собственники помещений в данном доме, являющиеся членами ТСН. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют более половины членов ТСН или их представителей.

14.7. Голосование на общем собрании осуществляется членом ТСН как лично, так и через своего представителя. Полномочия представителей должны быть оформлены доверенностью.

14.8. Каждый член ТСН обладает количеством голосов, которое пропорционально размеру общей площади жилых и/или нежилых помещений, находящихся в его собственности.

14.9. По каждому вопросу повестки дня член ТСН голосует всем количеством принадлежащих ему голосов.

14.10. В случае отсутствия кворума инициатор проведения собрания созывает повторное общее собрание, которое должно быть проведено с соблюдением процедуры уведомления членов ТСЖ о новой дате собрания.

14.11. Решения общего собрания ТСН по вопросам п.п. 13.2.2., 13.2.7., 13.2.8 Устава, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов ТСН. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов ТСН или их представителей.

14.12. Общее собрание членов ТСН ведет председатель собрания. Председателем общего собрания может быть: председатель правления, член правления, либо член ТСН, избранный общим собранием членов ТСН для ведения общего собрания.

14.13. Председатель собрания организует регистрацию присутствующих на собрании членов ТСН, определяет наличие кворума, оглашает повестку собрания, ведет собрание.

14.14. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания. Для подсчета голосов при проведении голосования выбирается счетная комиссия.

14.15. Решение общего собрания может быть принято путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование.

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

14.17. В решении члена ТСН по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны сведения о лице, участвующем в голосовании и решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

При таком способе голосования засчитываются голоса по вопросам, по которым членом ТСН 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 собственника 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.

14.18. Решения, принятые общим собранием, оформляются протоколом, который подписывается председателем и секретарем собрания и размещается для ознакомления, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

14.19. Решение общего собрания членов ТСН в многоквартирном доме является обязательным для всех членов ТСН, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании.

15. ПРАВЛЕНИЕ ТСН

15.1. Руководство текущей деятельностью ТСН осуществляется правлением товарищества.

15.2. Правление ТСН 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 ТСН.

15.3. Правление является исполнительным органом ТСН, подотчетным общему собранию.

15.4. Правление ТСН избирается из числа членов ТСН общим собранием сроком на два года. Кандидатуры членов правления может выдвинуть любой член ТСН как письменно, так и устно на общем собрании. Если собственником помещения является юридическое лицо, то членом правления может быть сама юридическая организация, в лице своего уполномоченного представителя.

15.5. Первое заседание правления, в том числе и после ежегодного общего собрания проводится не позднее 10 дней после проведения собрания. На первом заседании члены Правления избирают из своего состава председателя правления ТСН.

15.6. Заседания правления созываются председателем правления и могут проводиться по графику или в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления, при этом заседания созываются по мере необходимости, но не реже 1 раза в три месяца.

15.7. Заседание правления ТСН признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления, при этом каждый член правления обладает одним голосом. Решение правления ТСН оформляется протоколом.

15.8. В обязанности правления ТСН входит:

15.8.1. Соблюдение товариществом законодательства и требований устава ТСН;

15.8.2. Составление годового бюджета, смет доходов и расходов на каждый финансовый год и годовых отчетов о финансово-хозяйственной деятельности и предоставление их общему собранию членов ТСН для утверждения;

15.8.3. Контроль своевременного внесения установленных обязательных платежей и взносов членами ТСН; собственниками помещений, не являющихся членами ТСН; нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда многоквартирного дома, управляемом товариществом;

15.8.4. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

15.8.5. Принятие решения о найме работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение;

15.8.6. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме со специализированными организациями или лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности; а также с собственниками, не являющимися членами ТСН;

15.8.7. Ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

15.8.8. Созыв и проведение общего собрания ТСН;

15.8.9. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава ТСН.

16 . ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТСН

16.1. Председатель Правления избирается из членов Правления на 2 года членами Правления.

16.2. Деятельность председателя правления ТСН расценивается как работа с ненормированным рабочим днём.

16.3. Председатель Правления, в пределах финансового плана, принятого на общем собрании собственников ТСН, выполняет следующие функции:

16.3.1. Действует без доверенности от имени ТСН в отношениях с третьими лицами, распоряжается денежными средствами ТСН, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим уставом не требуют предварительного одобрения правления или общего собрания.

Председатель правления руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества.

16.3.2. Заключает от имени ТСН по согласованию с правлением ТСН договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме со специализированными организациями или лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности; а также с собственниками, не являющимися членами ТСН.

16.3.3. Разрабатывает и выносит на утверждение Правления штатное расписание, смету расходов – доходов. По согласованию с правлением ТСН: нанимает, контролирует, оплачивает труд и увольняет штатный персонал товарищества, дает указания и распоряжения наемным работникам в пределах своей компетенции.

16.3.4. Выдает необходимые справки членам ТСН, собственникам помещений, нанимателям помещений в многоквартирном доме.

16.3.5. Контролирует бухгалтерский учёт и бухгалтерскую отчётность, своевременность уплаты налогов, расчёта с поставщиками услуг.

16.3.6. Ведёт техническую и организационную документацию; осуществляет хранение этой документации и утверждение должностных инструкций работников;

16.4. Переизбрание председателя и досрочное освобождение его от полномочий осуществляется по решению правления или общего собрания.

16.5. Председатель правления подотчетен правлению и общему собранию членов ТСН, обеспечивает выполнение решений общих собраний и правления.

17. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТСН

17.1. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСН избирается из членов ТСН общим собранием на срок не более двух лет.

17.2. Ревизионная комиссия может из своего состава избрать председателя ревизионной комиссии. В состав ревизионной комиссии ТСН не могут входить члены правления. Состав ревизионной комиссии по решению правления может быть дополнен приглашенным аудитором.

17.3. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСН:

17.3.1. Проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

17.3.2. Представляет общему собранию заключение о бюджете, смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества, размерах обязательных платежей и взносов и отчете Правления о финансово-хозяйственной деятельности;

17.3.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

18. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ

18.1. ТСН осуществляет учет результатов работ, ведет оперативный, бухгалтерский и статистический учет по нормам, действующим в Российской Федерации.

18.2. Организацию документооборота в ТСН осуществляет Председатель Правления.

18.3. ТСН в лице Председателя правления осуществляет хранение следующих документов:

- устав ТСН, а также изменения и дополнения к нему, свидетельство о государственной регистрации ТСН;

- протоколы Общих собраний и заседаний правления ТСН,

- документы, подтверждающие права ТСН на имущество, находящееся на его балансе;

- годовые отчеты, документы бухгалтерского учета, документы бухгалтерской отчетности;

- заключения Ревизионной комиссии (Ревизора); аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;

- иные документы, предусмотренные решениями Общего собрания членов ТСН.

19. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСН

19.1. Прекращение деятельности ТСН возможно в форме реорганизации (слияния, разделения, присоединения, выделения, преобразования) либо ликвидации.

19.2. Реорганизация ТСН осуществляется на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

19.3. При реорганизации ТСН права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

19.4. Ликвидация ТСН осуществляется по основаниям, установленным гражданским законодательством. Обязательная ликвидация ТСН осуществляется в случае, если члены товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. В этом случае Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации ТСН.

19.5. При условии наступления оснований для ликвидации товарищества создается ликвидационная комиссия, которая осуществляет все расчеты с кредиторами и ставит в известность органы, зарегистрировавшие товарищество.

19.6. Имущество, оставшееся после расчетов товарищества с кредиторами, после ликвидации товарищества распределяется между членами товарищества пропорционально их доле в общей собственности. Ликвидация товарищества считается завершенной с момента внесения записи об этом в единый государственный реестр юридических лиц.