***+ У Т В Е Р  Ж  Д  Е Н***

общим собранием членов ТСЖ в многоквартирном доме по адресу:

Московская обл., Наро-Фоминский р-он, пос.Селятино, дом « Орбита» 22/23.

(протоколом № \_1 от « 16\_» \_апреля 2011 г.)

**У С Т А В**

***Товарищества собственников жилья «Орбита»***

**(новая редакция)**

**Московская область , 2011**

**1. Общие положения .**

     1.1. Настоящий Устав **Товарищества собственников жилья «Орбита»,** именуемого   в   дальнейшем   «Товарищество», является новой редакцией Устава Товарищества собственников жилья «Орбита». **Товарищество собственников жилья «Орбита»** является некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников жилых помещений в доме,        расположенном       по адресу:  Российская Федерация, Московская область, Наро-Фоминский район, пос. Селятино, дом «Орбита» 22/23, для совместного управления комплексом недвижимого имущества в этом многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

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

1.2. Товарищество собственников жилья «Орбита» было образовано в пос. Селятино Наро-Фоминского района Московской области в 1998 году собственниками квартир, ранее входивших в состав жилищно-строительного кооператива «Орбита» (протокол общего собрания от 22.09.1998 г). Зарегистрировано регистрационной палатой Московской области 28.10.1998 г № 50:26:00 344.

1.3**. Товарищество собственников жилья «Орбита»** является правопреемником ранее существовавшего в многоквартирном доме жилищно-строительного кооператива «Орбита» по вопросам:

- обслуживания, содержания, эксплуатации и  ремонта общего имущества многоквартирного дома;

-  сдачи в аренду, временное пользование нежилых помещений в цокольном этаже многоквартирного дома;

-компенсации денежных средств, накопленных жилищно-строительным  кооперативом «Орбита» до 1992 года, на проведение  капитального ремонта многоквартирного дома, которые  обесценились в результате экономических реформ в Российской Федерации.

1.4. Полное наименование Товарищества на русском языке - Товарищество собственников  жилья  «Орбита».

Сокращенное наименование Товарищества  на русском языке  - **ТСЖ   «Орбита».**

Местонахождение Товарищества: Российская Федерация, Московская область, Наро-Фоминский район, пос. Селятино, дом «Орбита» 22/23.

Почтовый адрес Товарищества: 143345,Российская Федерация, Московская Область, Наро-Фоминский район,  пос.  Селятино, дом «Орбита» 22/23.

**2. Цель и виды деятельности товарищества.**

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников  жилых помещений в многоквартирном жилом доме, созданное  в целях:

- реализации собственниками помещений  прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах  распоряжению общим имуществом, включая прилегающий земельный участок;

- сохранения и приращения недвижимости в многоквартирном доме и на прилегающем земельном участке;

- распределение между членами  Товарищества и другими  собственниками помещений обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому  обслуживанию и ремонту (включая капитальный ремонт) общего имущества многоквартирного жилого дома;

-обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

-обеспечения коммунальными услугами собственников жилых помещений, а также нанимателей жилых помещений, арендаторов, временных пользователей жилых и нежилых помещений; заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных услуг для собственников помещений, жильцов и нанимателей от их имени и за их счет;

-обеспечения соблюдения членами Товарищества и членами их семей, другими собственниками и жильцами, а также  нанимателями, арендаторами, временными пользователями правил общего пользования жилыми и нежилыми  помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

-исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, пристройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;

-заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

-исполнения обязательств, принятых по договорам;

-проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

-получения и использования на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества Товарищества и под гарантии государственных и муниципальных органов;

-осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных действующим законодательством и настоящим уставом;

-представления общих интересов членов Товарищества и других собственников помещений в  государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими  лицами;

-улучшения условий проживания собственников помещений;

-сохранения и приращения общего имущества;

-модернизации общего имущества;

-осуществления мер поддержки членов Товарищества,  других собственников жилья  и жильцов в многоквартирном доме;

-защита прав и интересов членов Товарищества.

2.2. Товарищество как некоммерческая организация не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

Доходы, полученные Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных Уставом Товарищества или решениями  общего собрания членов Товарищества , либо  решениями общего собраниями собственников помещений в многоквартирном доме.

**3. Правовой статус Товарищества.**

3.1. Товарищество является добровольной некоммерческой организацией, основанной на членстве, созданной и действующей в соответствии с Гражданским и Жилищным  кодексами Российской Федерации, Законами Российской Федерации, а в части жилищных правоотношений – также законодательными актами субъекта  федерации (Московской области) и Уставом  Товарищества.

3.2. Число голосов у создавших Товарищество и состоящих в нем членов должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.  Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

3.4. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

3.5. Товарищество может обладать обособленным имуществом  и отвечать по своим обязательствам эти имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные  неимущественные права и обязанности и выступать истцом  и ответчиком в суде.

3.6. Товарищество не отвечает по обязательствам  своих членов, в том числе по оплате членами Товарищества обязательных  платежей: плате за услуги и работы по управлению многоквартирным  домом,  содержанию, текущему и капитальному  ремонту  общего имущества, а также плате за коммунальные услуги.

3.7. Члены  Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

3.8. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими,   обслуживающими и прочими организациями, в отношениях  с органами государственной  власти, органами местного самоуправления,  а также в суде.

3.9. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно Товарищество собственников жилья.

**4.  Право собственности на жилые помещения и общее имущество в многоквартирном жилом доме, где создано ТСЖ « Орбита».**

4.1. Объектами собственности членов Товарищества являются жилые помещения (квартиры, части  квартир), а также имущество, находящееся в их  общей долевой собственности.

4.2. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского  законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

4.3.Члены Товарищества владеют, пользуются и  в установленных  законодательством, нормативными актами органов местного самоуправления пределах  распоряжаются общим имуществом в многоквартирном жилом  доме, находящимся в  их  общей  долевой  собственности.

Члены Товарищества и другие собственники жилых помещений владеют и пользуются находящимися в подвале сараями-кладовками, номера которых соответствуют номерам их квартир. Если  квартира находится в совместной или долевой собственности, то собственники владеют и пользуются соответствующим сараем-кладовкой на  основе взаимного соглашения Ответственность за пользование сараем-кладовкой другими лицами , совместно  проживающими ающими с

собственником ( собственниками), лежит на собственнике (собственниках)  соответствующей квартиры .Жильцы квартир, в которых собственники не определены,  пользуются соответствующими сараями-кладовками под свою ответственность. Не допускается размещение в жилых помещениях и сараях-кладовках промышленных производств.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам Товарищества в многоквартирном жилом доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов Товарищества на жилые помещения.

4.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов Товарищества, принятого в соответствии с уставом Товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу  или лицам в случаях, когда использование ими данного  имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников.

4.6.  Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, 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 многоквартирного жилого дома, отчуждение или передача в пользование  которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников жилых и нежилых помещений.

4.7. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в общих обязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также долю (количество) голосов на общих собраниях членов Товарищества. Доля участия каждого члена Товарищества пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в многоквартирном жилом доме, которая определяется в квадратных  метрах общей площади таких помещений (1 голос = 1 кв. м.). Иной порядок и форма определения доли участия устанавливается на общем собрании членов  Товарищества.

4.8.  Доля участия члена Товарищества собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади, или в иной единообразной форме, установленной соглашением членов Товарищества.

4.9. Порядок определения и изменения  долей членов товарищества в недвижимом имуществе может устанавливаться  их соглашением в зависимости от вклада в  образование и приращение этого имущества либо в ином порядке, установленном нормами гражданского законодательства.

4.10. Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой  собственности членов Товарищества, всех собственников жилья дома, если на общем собрании членов Товарищества не принято решения о приобретении этого имущества в собственность Товарищества  как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

4.11. Любой член Товарищества (или его представитель), осуществляющий  отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

Данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего  имущества; сведения о залоге помещений; сведения о страховании общего имущества в многоквартирном жилом доме; сведения о любых  капитальных  затратах, которые

Товарищество собирается  произвести в течение года и сведения о любых взносах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи  с этими затратами. Кроме того, в дополнение к этим сведениям, предоставляется копия устава Товарищества и сведения об его обязательствах перед Товариществом.

4.12. Члены Товарищества и другие собственники помещений несут бремя расходов по содержанию  и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с действующим  законодательством и уставом Товарищества.

4.13. Не использование членом Товарищества или иным  собственником принадлежащих ему помещений  либо отказ от пользования общим имуществом не является  основанием для освобождения собственника помещения полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт  общего имущества в многоквартирном жилом доме.

4.14. Отдельные объекты  общего имущества в многоквартирном жилом доме, включая прилегающий земельный участок, могут быть  обременены правом  ограниченного пользования третьими лицами – сервитутом, который устанавливается по  соглашению между членами Товарищества, другим собственникам помещений  и лицом, требующим установления сервитута, а в случае не достижения соглашения – по решению суда.

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

4.16. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах  распоряжаются  общим имуществом в многоквартирном  жилом  доме.

Собственники жилых помещений владеют и пользуются, находящимися в подвале жилого дома сараями-кладовками, номера которых соответствуют  номерам их квартир.  Если квартира находится в совместной или долевой собственности, то собственники владеют и пользуются соответствующим сараем-кладовкой на основе взаимного соглашения. Отчуждение сарая-кладовки отдельно от жилого помещения не допускается. Физическое разделение сарая-кладовки, устройство дополнительного входа не допускается.

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

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

4.19. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по  соглашению  между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном жилом доме. Споры об  установлении обременения земельного  участка правом  ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

4.20. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади жилого помещения, находящегося в собственности.

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

4.22. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном жилом доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения, в том числе права владения и пользования соответствующим сараем–кладовкой в подвале.

4.23. Собственник помещения в многоквартирном жилом доме  не вправе:

-Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, кроме  уже выделенных сараев-кладовок с правом владения и пользования.

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

4.24. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном жилом доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме.

4.25. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном  жилом доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности  на общее имущество в таком доме, являются ничтожными .

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

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

4.28. Не использование собственниками помещений либо отказ от пользования общим  имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт имущества.

4.29. Собственник помещения в многоквартирном жилом доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном жилом доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленным действующим законодательством и нормативными актами органов местного самоуправления. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещения без согласия собственников других помещений  в случае, если подобные изменения или раздел не влекут за собой изменения границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном жилом доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом  доме.

4.30. Перепланировка и переоборудование жилых помещений осуществляется собственниками помещений в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и субъекта федерации, нормативными актами органов  местного самоуправления.  Товарищество, в лице правления и Председателя правления, имеет право отстаивать общие интересы собственников жилья и жильцов в органах, осуществляющих согласование по перепланировке и переоборудованию  жилых помещений, и в суде.

**5. Образование и использование средств и фондов Товарищества, участие  членов Товарищества,  других  собственников жилья и жильцов в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества.**

.

5.1. Средства Товарищества состоят из:

-взносов, обязательных платежей членов Товарищества, других собственников жилых помещений и жильцов;

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

-платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества, и предоставляемые коммунальные услуги, арендных  платежей и платежей за временное пользование нежилыми помещениями в цокольном этаже дома;

-передаваемых товариществам собственников жилья установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за  предоставление льгот по оплате жилищно–коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций;

-сервитутных  платежей;

-прочих поступлений.

5.2. Товарищество обеспечивает сбор со своих членов, других собственников и жильцов своевременной оплаты содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов Товарищества, других собственников жилья и самого Товарищества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых членам Товарищества, другим собственникам жилья и жильцам, если  иное не зафиксировано в договорах между  управляющими организациями и Товариществом.

5.3. Члены Товарищества и другие собственники помещений  оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, налог на недвижимое имущество пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности, если на общем собрании не будет принято иного решения.

5.4. Члены Товарищества, другие собственники жилья и жильцы оплачивают водо-,  тепло-,  газо-, электроснабжение,  горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

5.5. Начисления и взносы с членов Товарищества и других собственников жилья и жильцов на любые дополнительные расходы Товарищества правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

5.6. Общее собрание ежегодно, при утверждении финансового хозяйственного плана Товарищества, определяет обязанности  всех членов Товарищества, других собственников жилья и жильцов в отношении регулярных платежей, взносов и  специальных взносов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

5.7. Члены Товарищества, другие собственники жилья и жильцы обязаны производить регулярные платежи, взносы  не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным. Платежи осуществляются на основании выставляемой плательщику счёта – квитанции. Сбор и перечисление Товариществом обязательных платежей собственников помещений и жильцов осуществляется по поручению таких собственников и жильцов .

5.8. Если не предусмотрено иное, специальные взносы должны выплачиваться вместе с

регулярными платежами членов Товарищества и других  собственников жилья.

**6. Хозяйственная деятельность Товарищества.**

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества   лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии с действующим законодательством и уставом.

6.2. Для достижения своих целей Товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

-управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме;

-эксплуатация, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества,  включая капитальный ремонт дома;

-предоставление жилищных и коммунальных услуг;

-заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг от имени собственников жилья, жильцов, нанимателей, арендаторов за их счёт;

-сдача в аренду или временное пользование нежилых помещений в цокольном этаже жилого дома;

-с согласия общего собрания собственников жилья многоквартирного дома и в установленном законодательством порядке, строительство дополнительных помещений и объектов общего  имущества в многоквартирном доме и на прилегающем земельном  участке;

-иные виды хозяйственной деятельности, предусмотренные уставом Товарищества.

6.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью не предусмотренной Уставом.

6.4. Доходы, полученные Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также  в иных целях, предусмотренных Уставом Товарищества, либо решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и могут направляться в специальные  фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам Товарищества, указанным в Уставе. Дополнительный доход может быть направлен на другие цели деятельности Товарищества, предусмотренные действующим  законодательством и Уставом Товарищества.

**7. Членство  в Товариществе.**

7.1. Членами  Товарищества являются физические  и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые  помещения в многоквартирном доме и которые в установленном законодательством порядке выразили свое волеизъявление об этом.

7.2. В случае если жилое помещение принадлежит  нескольким собственникам на праве общей  собственности,  не разделенном на доли, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

7.3. Членство в Товариществе возникает у всех собственников, выразивших в письменном  виде волеизъявление об этом (с момента государственной регистрации Товарищества в установленном порядке) и предоставившим в правление Товарищества документы на право собственности.

7.4.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.

7.5. Член Товарищества, систематически не выполняющий  или  ненадлежащим образом

выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

7.6. С момента прекращения права собственности члена Товарищества на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического  лица, отчуждением имущества или по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством, членство в Товариществе прекращается; членство в Товариществе прекращается также с момента подачи лицом  заявления о выходе из Товарищества .

7.7. Дополнительные условия и изменения  в порядке приёма в члены Товарищества могут быть установлены решением общего собрания членов Товарищества.

7.8. Хранение заявлений о вступлении в Товарищество и списков членов Товарищества  осуществляет председатель правления Товарищества.

**8. Права Товарищества.**

8.1.  Товарищество имеет право:

8.1.1. Организовать собственное  управление многоквартирным домом, которое действует в интересах  собственников жилья и  жильцов от их имени и за их счет.

8.1.2. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством  и уставом Товарищества.

8.1.3. Определять план финансово-хозяйственной деятельности Товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы  на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом Товарищества цели.

8.1.4. Устанавливать на основе принятого годового плана финансово-хозяйственной деятельности  Товарищества размеры платежей, взносов для каждого собственника помещений в соответствии  с его долей участия, обязательных платежей для жильцов.

8.1.5. Выполнять работы и оказывать жилищные, коммунальные иные услуги собственникам помещений и жильцам.

8.1.6. Заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных услуг  от имени собственников жилья ,жильцов   за их счет.

8.1.7. Заключать договоры с организациями, поставляющими и обслуживающими общедомовые  системы (приборы) от имени собственников жилья и жильцов за их счет.

8.1.8. Сдавать в аренду, временное пользование нежилые помещения в цокольном этаже жилого дома.

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

8.1.10.  Получать сервитутные платежи.

8.1.11. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные Товариществу собственников жилья в управление.

8.1.12. Содействовать страхованию жилья, действуя по поручению собственников и жильцов  от их имени и за их счет.

8.1.13. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющую организацию, а также  подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.

8.1.14. Заключать в соответствии с законодательством договор управления  многоквартирным домом.

8.1.15. Заключать договоры на содержание, обслуживание и ремонт (включая капитальный ремонт) общего имущества дома с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества.

8.1.16. Совершать иные действия, не противоречащие Уставу Товарищества и действующему законодательству.

8.2. В случаях, когда это  не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников жилых помещений, Товарищество может:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;

- в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке  перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества;

-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;

-осуществлять, в соответствии с градостроительными нормами и правилами, застройку на прилегающем  и  выделенных земельных участках;

-совершать иные действия и совершать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества.

8.3. В случае неисполнения членами Товарищества, другими собственниками  и жильцами  их обязанностей по участию в общих расходах Товарищество вправе предъявить собственнику жилья или жильцу в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, Уставом или общим собранием Товарищества с момента, когда платеж должен быть произведен.

**9. Обязанности Товарищества.**

9. Товарищество обязано:

9.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а  также Устава Товарищества.

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

9.3. Обеспечивать выполнение всеми членами товарищества, другими собственниками жилья и жильцами обязанностей  по содержанию и ремонту  общего имущества.

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

9.5. Обеспечивать выполнение собственниками, жильцами, нанимателями и  арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом Товарищества, решением общего собрания.

9.6. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест  общего пользования в жилом доме.

9.7. Заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.

9.8. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов всех членов Товарищества, других собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между собственниками помещений издержек по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве  общей собственности на данное имущество.

9.9. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий

третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

9.10. В случаях предусмотренных законодательством и Уставом Товарищества, представлять интересы членов Товарищества, других собственников жилья в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных  отношениях с третьими лицами.

9.11.  Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

**10. Права членов Товарищества.**

Член Товарищества имеет право:

10.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться  принадлежащими  ему помещениями.

10.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы  управления Товарищества.

10.3. Использовать общее имущество в многоквартирном доме с учётом: требований законодательства в соответствии с его назначением на  условиях общего  владения,  пользования и в  установленных действующим законодательством  пределах распоряжения этим имуществом; положений  устава Товарищества, решений общего собрания.

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

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

10.6. Производить через расчетный счет товарищества или в помещении правления Товарищества через кассира Товарищества оплату коммунальных услуг, обязательных платежей  и взносов , установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если иное решение не принято общим собранием членов Товарищества.

10.7. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.

10.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом Товарищества.

**11. Обязанности членов Товарищества.**

Член  Товарищества  обязан:

11.1. Выполнять требования устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и  правления Товарищества.

11.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

11.3.Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату платежей и взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные взносы в размере, установленном общим собранием Товарищества.

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

11.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

11.6. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

11.7. Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого  и /или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии,  необходимости восстановления объектов общей собственности, капитального ремонта или для предотвращения возможности ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

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

11.9. Использовать жилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом Товарищества или решением общего собрания членов Товариществ.

11.10.  Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом Товарищества.

**12. Органы управления и контроля Товарищества.**

12.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;

- правление Товарищества.

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

12.3.  Органом  контроля Товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

**13. Общее собрание членов Товарищества.**

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

13.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

13.2.1.  Внесение изменений в устав Товарищества.

13.2.2.  Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества.

13.2.3 .Избрание правления  и ревизионной  комиссии (ревизора) Товарищества.

13.2.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества, специальных взносов.

13.2.5. Установление обязательных платежей, взносов для собственников жилья, не являющихся членами Товарищества, жильцов квартир, в которых собственники не определены, если в многоквартирном доме  организовано собственное управление домом через Товарищество.

13.2.6.Образование  специальных фондов  Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования.

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

13.2.8.Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

13.2.9.Утверждение годового плана о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества и отчета о выполнении  такого плана.

13.2.10. Рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, Председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора ) Товарищества.

13.2.11. Принятие и изменение по представлению председателя  правления Товарищества правил  внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых  входит обслуживании  многоквартирного дома, положения об оплате их труда.

13.2.12. Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества.

13.2.13. Принятие решений:

- о сдаче в аренду или  временное пользование объектов  общего имущества;

-прекращении сдачи в аренду или временное пользование объектов общего  имущества;

- передача иных прав на общее имущество в многоквартирном доме.

13.2.14. Принятие решений о реконструкции  многоквартирного дома (в том  числе с его  расширением или перестройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, полном капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

13.2.15. Принятие решений о ремонте и частичной замене отдельных элементов общего имущества в многоквартирном доме.

13.2.16. Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором  расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений  пользования им.

13.2.17. Выбор  способа управления многоквартирном домом.

13.2.18. Другие  вопросы, предусмотренные действующим законодательством, Уставом Товарищества.

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

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

14.1. Члены Товарищества обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание. Сроки  и порядок  проведения годового общего  собрания, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием.

14.2. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления Товарищества, членов Товарищества или их представителей, в количестве  составляющих не менее 10% от общей численности членов Товарищества и обладающих не менее 10 % голосов (квадратных метров площади, находящейся  в их собственности) от общего числа голосов членов Товарищества (общей площади  находящейся  в собственности всех членов Товарищества), а также по требованию ревизионной комиссии.

14.3. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества не позднее, чем за 10(десять) дней до даты его проведения, вывешивается правлением Товарищества  или иным (иными) инициатором (инициаторами) проведения общего собрания в местах общего пользования доступных для всех собственников (вход в подъезд, доска объявлений) и вручается  лично под роспись членам Товарищества. По просьбе члена  Товарищества уведомление может быть выслано в письменной форме путём почтового отправления по месту его фактического жительства не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества.

Товарищество не несёт ответственности за неуведомление члена Товарищества, отсутствующего по месту нахождения жилья в период организации и проведения общего  собрания членов Товарищества и не предоставившего информации о  месте своего фактического

проживания.

14.4. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице (лицах), по инициативе которого (которых) созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания, порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними  можно ознакомиться. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на  обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

14.5. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют более половины членов  Товарищества или их представителей. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания должно быть проведено повторное общее собрание в срок не ранее  48 часов и не позднее 30 дней с даты  не состоявшегося собрания.

14.6. Правом голосования на общем собрании по вопросам, поставленным на голосование,  обладают члены Товарищества в данном доме. Голосование на общем собрании осуществляется членом  товарищества в данном доме как лично, так и через своего представителя.

14.7. Представитель члена  Товарищества на общем собрании действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов  органов местного самоуправлении либо  составленной в письменной форме доверенности на участие в общем собрании и  голосование. Доверенность на участие в общем собрании и голосование должна содержать сведения о представляемом члене товарищества в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально. Подпись доверителя может быть заверена подписью Председателя правления либо  члена правления его заменяющего и печатью Товарищества.

14.8. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества в многоквартирном доме на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме, находящейся  в собственности всех членов Товарищества (1 голос равен 1 квадратному метру площади, находящейся в собственности члена Товарищества).

14.9. Голосование  по вопросам повестки дня общего собрания может осуществляться в письменной  форме.

14.10. При голосовании, осуществляемом  посредством оформленных в письменной форме решений членов товарищества или их представителей по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса  по  вопросам, по которым участвующим в голосовании  членом Товарищества или его представителем оставлен только один  из  возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования  указанные решения признаются  недействительными, и голоса  по содержащимся  в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение члена Товарищества или его представителя по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения  недействительным в целом.

14.11. Решение общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенных настоящим уставом к  компетенции общего собрания в  соответствии  с пунктами13.2.2.,13.2.7.,13.2.8.,13.2.13.,13.2.14.,13.2.16.,13.2.17.   настоящего устава  принимаются не менее, чем двумя  третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

Решения общего собрания оформляются протоколом в порядке, установленном общим  собранием членов Товарищества.

14.12. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель правления Товарищества. В случае его отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

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

14.14. Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до  сведения членов Товарищества лицом (лицами),  по инициативе которого (которых) было созвано такое собрание, путем размещения  соответсвующего  сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников  помещений в данном доме, не позднее чем  через  десять дней со дня принятия этих решений.

14.15.  Протоколы общих собраний и решения по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в правлении Товарищества.

14.16. Решение общего собрания, принятое в установленном настоящим Уставом порядке, по вопросам, отнесенным  к компетенции такого собрания, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе  для членов, которые не участвовали в  голосовании.

14.17. Член Товарищества вправе обжаловать в суд решение, принятое  общим собранием с нарушением  требований настоящего Устава, в случае, если он не принимал участие в этом  собрании или голосовал против принятия решения, если таким  решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный член Товарищества узнал или должен был узнать о принятом решении.

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

- сведения о лице, участвующем в голосовании;

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

14.19. При отсутствии на  собрании, признаваемом по настоящему уставу правомочным, квалифицированного большинства (2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества), необходимого для принятия обсуждаемых вопросов, решение может быть принято путём письменного опроса (поименного голосования путём опроса мнений) членов Товарищества. В этом случае голосование («за» «против» «воздержался») подтверждается подписью голосовавшего под текстом проекта решения, ранее утвержденного правлением и заверенного печатью.

Текст проекта решения должен быть приведён на каждом листе подписей, каждый лист должен удостоверяться подписью председателя правления и печатью правления Товарищества.

Решение по результатам опроса принимаются в соответствии с пунктами 14.11. настоящего Устава.

Организация поименного голосования (письменного опроса) производится правлением и оформляется протоколом общего собрания.

Никакие иные опросы членов Товарищества по вопросам уставной деятельности, относящиеся к компетенции общего собрания  или правления Товарищества,  не согласованные с правлением или проводящиеся самовольно инициативной группой или любым членом Товарищества без ведома правления, как и решения, принятые  на основании таких опросов, не  имеют юридической силы и не подлежат исполнению.

14.20. На общем собрании членов Товарищества могут присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества.

14.21. Общее собрание членов Товарищества может быть проведено совместно с общим  собранием собственников помещений  многоквартирного дома.

**15. Правление Товарищества.**

15.1. Руководство текущей 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. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

15.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества сроком на два года. Число членов правления определяется общим собранием членов Товарищества, но не может быть менее 5 человек.

На время созыва и проведения очередного отчётно-выборного общего собрания членов Товарищества, полномочия членов правления сохраняются на срок не более двух месяцев (по истечению срока действия полномочий правления Товарищества) до выборов нового  состава правления.

15.3. Правление Товарищества  избирает из своего  состава Председателя.

15.4. Заседание правления Товарищества созывается Председателем в сроки, установленные  п.15.9.  Устава Товарищества.

15.5. Заседание правления Товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления Товарищества. Решение правления Товарищества оформляется протоколом. Решение принимается простым большинством голосов от присутствующих членов правления на заседании. В случае равенства голосов - голос Председателя правления является решающим.

15.6. В компетенцию  правления входит решение следующих  вопросов:

15.6.1. Оперативное  руководство текущей деятельностью Товарищества.

15.6.2. Соблюдения Товариществом действующего законодательства и требований Устава.

15.6.3. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов, платежей других собственников и жильцов.

15.6.4. Составление смет доходов и расходов финансово-хозяйственного плана на соответствующий год, отчётов о финансовой  деятельности, представление их  на утверждение общему собранию членов Товарищества.

15.6.5. Управление многоквартирным домом или заключение договора на управление им.

15.6.6. Заключение договоров на обслуживание и ремонт общего имущества.

15.6.7. Наем  и увольнение работников для обслуживания многоквартирного дома.

15.6.8. Заключение от имени собственников и за их счёт  договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в доме, обеспечение коммунальными и прочими услугами.

15.6.9. Ведение  списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учёта и отчётности.

15.6.10. Созыв и проведение общих  собраний  членов Товарищества.

15.6.11. Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных  обязательств, составление соответствующих актов.

15.6.12. Установление фактов причинения вреда имуществу собственников.

15.6.13. Хранение проектной, технической, исполнительной и иной документации на многоквартирный  дом.

15.6.14. Выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий.

15.6.15. Разработка и вынесение на  утверждение общего собрания членов Товарищества: перечней работ по содержанию, текущему и капитальному  ремонту общего  имущества;  перечней  дополнительных работ; расчёта стоимости работ.

15.6.16. Расчёт  размеров платы  за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений и жильцов, а также взносов для членов Товарищества, коммунальных платежей.

15.6.17. Осуществление контроля и требование исполнения договорных  обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

15.6.18. Осуществление приёмки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключённым договорам.

15.6.19. Осуществление по поручению собственников помещений и жильцов  начислений, сбора, перечислений и перерасчёта обязательных и иных платежей, а также взносов собственников и жильцов своими силами либо путём привлечения  третьих  лиц.

15.6.20. Осуществление проверки технического состояния общего  имущества.

15.6.21. Прекращение полномочий  председателя   правления  и выборы нового.

15.6.22. Заключение договоров аренды, временного пользования нежилыми помещениями в цокольном этаже многоквартирного дома. Установления платы за аренду, временное пользование указанными помещениями. Расторжение договоров аренды, временного пользования такими помещениями.

15.6.23.  Выполнение  иных  обязанностей, вытекающих из настоящего устава.

15.7. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества,  находящимися на счёте в банке, в соответствии с финансово-хозяйственным  планом.

15.8. Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов  Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

15.9. Регулярные заседания правления могут проводится по графику или  созываться Председателем правления в то время  и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов  правления, при этом  заседания созываются  не реже  1 раза в три месяца. Если  заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому  члену правления по почте или вручаться (сообщаться) лично не позднее, чем за три  рабочих дня до даты проведения заседания.

1. **Председатель правления Товарищества.**

16.1. Председатель правления Товарищества избирается правлением Товарищества из состава членов правления сроком на 2 года и подотчётен правлению Товарищества, общему собранию членов Товарищества.

16.2. К  компетенции председателя правления Товарищества  относятся:

- составление годового плана финансово-хозяйственной деятельности Товарищества,  смет и отчётов, представление  их на утверждение правлению, общему собранию;

- непосредственное заключение договоров  на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества многоквартирного дома;

- ведение списка членов Товарищества, ведение  делопроизводства,  обеспечение  ведения бухгалтерского  учета  и бухгалтерской отчётности;

- иные вопросы, связанные  с организацией и деятельностью Товарищества, правления Товарищества.

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

16.4. Председатель правления Товарищества, действует без доверенности от имени Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

16.5. Председателем правления  Товарищества не может быть уполномоченное  на основании доверенности  лицо.

1. **Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества.**

17.1. Ревизионная  комиссия (ревизор)  товарищества избирается общим собранием членов Товарищества сроком на два года. Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Товарищества. В состав ревизионной комиссии (ревизором) Товарищества не могут входить (быть) члены  правления  Товарищества.

17.2. В случае избрания ревизионной комиссии Товарищества, последняя из своего состава избирает  Председателя ревизионной комиссии.

17.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

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

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

- отчитывается  перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

17.4.Отчет  ревизионной комиссии (ревизора)  может быть представлен общему собранию членов Товарищества только после того, как он был представлен правлению Товарищества для  ознакомления.

**18. Реорганизация  Товарищества  собственников жилья.**

18.1. Реорганизация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским  законодательством.

18.2. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

**19. Ликвидация Товарищества собственников жилья.**

19.1. Ликвидация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

**20. Объединение Товарищества собственников жилья.**

20.1. Товарищество совместно другими (другим) товариществами (товариществом) собственников жилья могут создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Управление указанным объединением осуществляется по правилам главы 13 Жилищного кодекса Российской Федерации.

**21. Заключительные положения.**

       21.1.Устав Товарищества  утверждается общим собранием  членов Товарищества и вступает в силу с даты  внесения сведений  в Единый  государственный  реестр юридических лиц.

21.1.1 Изменения и дополнения в Уставе Товарищества  или Устав Товарищества в новой редакции подлежат государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

21.1.2. Изменения и дополнения в Устав Товарищества или устав Товарищества в новой редакции  приобретает силу с момента их государственной регистрации.

21.1.3 Одновременно с государственной регистрацией Устава Товарищества в новой редакции прекращается  действие Устава Товарищества в предыдущей редакции.

21.1.4  Настоящий Устав составлен в  двух экземплярах, имеющих одинаковую силу.

21.1.5  Один экземпляр  хранится в правлении Товарищества, другой – в регистрирующем Государственном органе.