****

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

* 1. Товарищество собственников недвижимости «ТСЖ Садовый» (далее - Товарищество) создано решением общего собрания собственников помещений (жилых и нежилых) многоквартирного дома по адресу:г. Реутов, Садовый проезд, дом 3, корпус 1 (далее – Дом).
	2. Местонахождение Товарищества: г. Реутов, Садовый проезд, дом 3, корпус 1.
	3. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.
	4. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.
	5. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять гражданские права и нести гражданские обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.
	6. Товарищество является некоммерческой корпоративной организацией, объединяющей собственников помещений Дома. Число членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в Доме
	7. В целях регулирования корпоративных отношений члены Товарищества вправе утвердить внутренний регламент и иные внутренние документы, которые не являются учредительными документами.

**2. ПРЕДМЕТ, ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

* 1. Предметом деятельности Товарищества является управление комплексом недвижимого имущества в Доме в целях:
* обеспечения эксплуатации этого комплекса;
* организации владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом Дома.

**2.2.** Основными видами деятельности Товарищества являются:

* обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в Доме;
* организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса Дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
* обеспечение предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в Доме;
* организация крытых и открытых охраняемых стоянок для автомототранспорта собственников и владельцев помещений. Предоставление услуг по ремонту и обслуживанию автомототранспорта собственников и владельцев помещений;
* охрана Дома, придомовой территории, имущества собственников и владельцев помещений;
* содержание и благоустройство придомовой территории;
* текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций Дома, инженерных сооружений;
* строительство и реконструкция зданий и сооружений;
* представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
* содействие в постановке и снятии с учета по месту жительства;
* консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества;
* передача в аренду части общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории;
* оказание собственникам и владельцам помещений услуг по перепланировке помещений, регистрации сделок с недвижимостью;
* создание условий для содержания домашних животных и оборудование мест для их выгула;
* ведение реестра собственников и владельцев помещений;
* проведение развивающих, спортивных, культурно-развлекательных занятий для детей, подростков и молодежи;
* проведение культурно-массовых мероприятий с участием собственников и владельцев помещений;
* строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в Доме.

**2.3.** Товарищество может осуществлять иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

**3. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА**

**3.1.** Товарищество вправе:

**3.1.1.** Заключать в соответствии с законодательством договоры управления Домом, договоры снабжения коммунальными ресурсами, договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества Дома, иные договоры с организациями и физическими лицами в целях, предусмотренных настоящим Уставом;

**3.1.2.** Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества Дома, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию Дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также другие расходы в целях, предусмотренных настоящим Уставом;

**3.1.3.** Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в Доме,в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество Дома;

**3.1.4.** Выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам помещений в Доме;

**3.1.5.** Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ;

**3.1.6.** Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

**3.1.7.** Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

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

**3.2.1.** Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества Дома;

**3.2.2.** В соответствии с требованиями законодательства РФ в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества Дома;

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

**3.2.4.** Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства РФ от имени и засчет собственников помещений в Доме застройку прилегающих к Дому выделенных земельных участков.

**3.3.** В случаенеисполнения собственниками помещений в Доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе требовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

**3.4.** Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в Доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

**4. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

Товарищество обязано:

**4.1.** Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества Дома;

**4.2.** Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в Доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества Дома в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

**4.3.** Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в Доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

**4.4.** Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав собственников помещений на владение, пользование и, в установленных законодательством РФ пределах, распоряжение общим имуществом в Доме или препятствующих этому;

**4.5.** Представлять законные интересы собственников помещений в Доме, связанные с управлением общим имуществом в Доме, в том числе в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления и третьими лицами;

**4.6.**Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Реестр членов товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. **(см. текст в предыдущей редакции)**

**5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ**

**5.1.** Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в Доме на основании заявления о вступлении в Товарищество, поданного в правление Товарищества.

**5.2.** Членом товарищества вправе стать любой собственник помещения в Доме, после возникновения у него права собственности на это помещение и ознакомления с положениями настоящего Устава.

**5.3.** Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в Доме.

**5.4.** Член Товарищества обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения о себе, предусмотренные пунктом 4.1.6 Устава, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

**6. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА**

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

**6.2.** Средства товарищества состоят из:

* обязательных платежей;
* взносов членов Товарищества;
* доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
* субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в Доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и субсидий на иные цели;
* прочих поступлений.

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

**6.4.** Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на расчетном счете, в соответствии с финансовым планом (сметой) товарищества.

**6.5.** В случае принятия собственниками помещений в Доме решения о формировании фонда капитального ремонта Дома на специальном счете, Товарищество осуществляет распоряжение денежными средствами на таком специальном счете в порядке, установленном жилищным законодательством РФ, в целях проведения капитального ремонта общего имущества в Доме.

**7. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

**7.1.** Члены товарищества вправе:

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

**7.1.2.** Получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ и Уставом товарищества;

**7.1.3.** Обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

**7.1.4.** Предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

**7.2.** Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в Доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

**7.2.1.** Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;

**7.2.2.** Реестром членов Товарищества;

**7.2.3.** Бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);

**7.2.4.** Заключениями ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

**7.2.5.** Документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

**7.2.6.** Протоколами Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

**7.2.7.** Документами, подтверждающими итоги голосования на Общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями собственников помещений в Доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания собственников помещений в Доме в форме заочного голосования;

**7.2.8.** Технической документацией на Дом и иными связанными с управлением данным домом документами;

**7.2.9.** Иными предусмотренными Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренними документами Товарищества.

**8. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

**8.1.** Член Товарищества обязан:

**8.1.1.** Своевременно и в полном объеме вносить обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов по содержанию и ремонту общего имущества Дома и оплатой коммунальных услуг;

**8.1.2.** Не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Товарищества;

**8.1.3.** Участвовать в принятии решений, без которых Товарищество не может продолжать свою деятельность в соответствии с законом, если его участие необходимо для принятия таких решений;

**8.1.4.** Выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества;

**8.1.5.** Не совершать действий**,** заведомо направленных на причинение вредаТовариществу или препятствующих достижению целей Товарищества;

**8.1.6.** Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирных домов и придомовой территории;

**8.1.7.** Использовать объекты общей собственности только по их назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;

**8.2.** Члены Товарищества могут нести другие обязанности, предусмотренные законом или Уставом.

**9.ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ И ВЗНОСЫ**

**9.1.** Обязательные платежи и взносы являются целевыми средствами, предназначеннымидля осуществления уставной деятельностиТоварищества.

**9.2.** Члены Товарищества вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в Дома, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления Товарищества. (см. текст в предыдущей редакции)

**9.3.** Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества Дома и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом.

**9.4.** Размер обязательных платежей и взносов собственников помещений, не являющихся членами товарищества, равен размеру обязательных платежей и взносов членов товарищества.

**10.ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

**10.1.** Высшим органом управления Товариществом является общее собрание членов Товарищества.

**10.2.** В Товариществе создаются единоличный исполнительный орган (председатель правления Товарищества) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган (правление Товарищества).

**10.3.** Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия (ревизор)либо назначенный аудитор (аудиторская организация или индивидуальный аудитор**)**.

**11.ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

**11.1.** К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

**11.1.1.** Внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;

**11.1. (см. текст в предыдущей редакции)**

**2.** Принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

**11.1. (см. текст в предыдущей редакции)**

**3.** Избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

**11.1.(см. текст в предыдущей редакции)**

**4.** Установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

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

**11.1. (см. текст в предыдущей редакции)**

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

**11.1.7.** Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

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

**11.1. (см. текст в предыдущей редакции)**

**9.** Утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

**11.1.10.** Утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

**11.1.11.** Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

**11.1.12.** Рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правлениятоварищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

**11.1.13.** Принятие и изменение, по представлению председателя правления товарищества, Правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, Положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, Уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;

**11.1. (см. текст в предыдущей редакции)**

**14.** Определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

**11.1.(см. текст в предыдущей редакции)**

**15.** Другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

**11.2.** Общее собрание членов товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

**12. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ И ПРОВЕДЕНИЯ**

**ОБЩЕГО СОБРАНИЯЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

**12.1.** Очередные общие собрание членов Товарищества проводятся ежегодно в период с 1 января по 31 марта года, следующего за отчетным.

**12.2.** Проводимые помимо ежегодных общие собрания членов Товарищества являются внеочередными.

**12.3.** Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе:

* правления Товарищества;
* ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
* членов товарищества, обладающих не менее чем 10% голосов от общего числа голосов членов товарищества.

**12.4.** Уведомление опроведении общего собрания направляется правлением Товарищества или лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, вписьменной форме ивручается каждому члену Товарищества под распискулибопутем почтового отправления (заказным письмом), либо посредством размещения объявления в местах Дома, определенных для таких целей решением Общего собрания собственников помещений в Доме.

**12.5.** Помимо или вместо способов, указанных в п. 12.4., правление Товарищества вправе размещать уведомление о проведении общего собрания на интернет-ресурсе Дома, доступном для посещения всеми собственниками помещений в Доме. Адрес такого ресурса и порядок уведомления на нём утверждаются решением общего собрания членов Товарищества.

**12.6.** Уведомление направляется (размещается) не позднее,чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

**12.7.** Вуведомлении опроведении общего собрания указываются сведения об инициаторесозыва общегособрания, форма, место, время проведения собрания и повестка дня общего собрания, а также указывается место для ознакомления с документами, которые будут утверждаться на общем собрании и дата, до которой следует сдать счетной комиссии бюллетени для голосования. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

**12.8.** Общее собрание может проводиться путем совместного присутствия членов товарищества, в очно-заочной форме, а также в заочной форме**.**Круг вопросов, по которым может (не может) приниматься решение в заочной форме, а также порядок проведения общего собрания в заочной форме утверждаются решением общего собрания членов Товарищества.

**12.9.** Очную часть общего собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.

**12.10.** Общее собрание членов Товарищества правомочно, если в нем участвуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

**12.11.** Решения общего собрания членов товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пп. 11.1.2, 11.1.6 и 11.1.7 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 членов товарищества, участвующихна общем собрании, или их представителей.

**12.12.** Вопросы, касающиеся жилых или нежилых помещений, могут обсуждаться и разрешаться по группам членов Товарищества, которым принадлежат помещения такого вида (жилое или нежилое).

**12.13.** Количество голосов на Общих собраниях членов Товарищества пропорционально доле принадлежащих им помещений. Доля определяется в квадратных метрах общей площади принадлежащих члену Товарищества помещений.

**12.14.** Решения, принятые общим собранием членов товарищества, доводятся до сведения собственников помещений в Доме в порядке пп. 12.4 и 12.5 настоящего Устава.

**12.15.** Решения общего собрания членов товарищества, принятые в установленном порядке, являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе для тех, кто не участвовал в голосовании.

**13. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ**

**ГОДОВОГООБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

Правление товарищества, самостоятельно или с привлечением третьих лиц, готовит предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения на годовом общем собрание членов товарищества в следующем порядке:

**13.1.** Разрабатывает проект перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – перечень работ и услуг) и годовой план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

**13.2.** Рассчитывает и обосновывает финансовые потребности, необходимые для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

**13.3.** Готовит предложения по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

**13.4.** Готовит предложения о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме;

**13.5.** Обеспечивает ознакомление собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организует предварительное обсуждение этих проектов.

**14.ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА**

**14.1.** Руководство деятельностью Товарищества осуществляетПравление Товарищества – исполнительный орган Товарищества, подотчетный Общему собранию членов Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в Доме и компетенции Общего собрания членов Товарищества.

**14.2.** Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества сроком на два года. Состав членов Правления при создании Товарищества может быть определен Общим собранием собственников помещений в Доме.

**14.3.** Членом Правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. Член Правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в Правлении с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления Товарищества.

**14.4.** Член правлениявправе в любой момент выйти из состава правления на основании заявления, поданного председателю правления товарищества. В этом случае по решению оставшихся членов правления из числа членов товарищества назначается временно исполняющий обязанности члена правления до даты избрания нового члена правления в установленном порядке. Если член правления пропустил пять заседаний без уважительной причины, то правление вправе исключить его из членов правления.

**14.5.** Председатель Правления Товарищества не реже одного раза в три месяца по графику созывает заседания Правления Товарищества. Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

**14.6.** Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться Председателем Правления Товарищества в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления. Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления по почте или вручаться лично не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

**14.7.** Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

**14.8.** Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления Товарищества. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено настоящим Уставом.

**14.9.** Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Правления Товарищества.

**14.10.** При заключении Товариществом договора с управляющей организацией Правление Товарищества передает свои функции этой управляющей организации.

**15. ОБЯЗАННОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

В обязанности Правления Товарищества входят:

**15.1.** Соблюдение Товариществомзаконодательства и требований настоящего Устава;

**15.2.** Контрольза своевременным внесением собственниками помещений и членами товарищества обязательных платежей и взносов;

**15.3.** Составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;

**15.4.** Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

**15.5.** Наем работников для выполнения функций по содержанию, ремонту и управлению многоквартирным домом и их увольнение;

**15.6.** Заключение договоров снабжения коммунальными ресурсами, на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, иных договоров, заключаемых товариществом с организациями и физическими лицамив интересах и за счет собственниковпомещений в качестве их представителя;

**15.7.** Ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности;

**15.8.** Созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

**15.9.** Рассмотрение заявлений, жалоб и предложений собственников помещений и членов товарищества;

**15.10.** Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

**16. ПРЕДСЕДАТЕЛЬПРАВЛЕНИЯТОВАРИЩЕСТВА**

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

**16.2.** Председатель Правления Товарищества избирается на первом заседании соответствующего состава Правления из числа его членов. Полномочия председателя Правления устанавливаются на срок полномочий текущего состава ПравленияТоварищества.

**16.3.** Досрочное освобождение председателя Правления от полномочий осуществляется по решению Общего собрания членов Товарищества.

**16.4.** Председатель Правления Товарищества:

* действует без доверенности от имени Товарищества;
* подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества;
* разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.

**16.5.** При отсутствии председателя правления, а также в иных случаях, когда председатель правления не может исполнять свои обязанности, его функции временно можетисполнять любой член правления, выбранный большинством голосов членов правления.

**17. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)**

**17.1.** Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на срок полномочий текущего состава Правления Товарищества. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества.

**17.2.** Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

**17.3.** Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

* не реже одного раз в год проводит ревизии финансовой деятельности Товарищества;
* представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
* представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
* отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

**17.4.** Член ревизионной комиссии вправе в любой момент выйти из состава ревизионной комиссии на основании заявления, поданного председателю ревизионной комиссии. В этом случае по решению оставшихся членов ревизионной комиссии из числа членов Товарищества назначается временно исполняющий обязанности члена ревизионной комиссии до даты избрания нового члена ревизионной комиссии в установленном порядке.

**17.5.** Если члены ревизионной комиссии (ревизор) не избраны или отказываются выполнять свои обязанности, по решению Правления для проведения ревизии приглашается аудитор (аудиторская организация или индивидуальный аудитор).

**17.6.** Размер вознаграждения членам ревизионной комиссии (ревизору) либо приглашенному аудитору определяется решением Правления Товарищества.

**18. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ;ФИНАНСОВОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ**

**18.1.** Учетная политика Товарищества для целей бухгалтерского и налогового учета на очередной год утверждается решением Правления не позже 31 декабря текущего года.

**18.2.** Бухгалтерский учет ведется таким образом, чтобы обеспечить раздельный учет обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, а также с оплатой коммунальных платежей, и выручки от реализации товаров (работ, услуг), полученных, соответственно, в рамках уставной деятельности и в рамках хозяйственнойдеятельности Товарищества.

**18.3.** Для каждого собственника помещения, занесенного в реестр собственников помещений в многоквартирном доме, создаетсялицевой счет для аналитического учета операций по обязательствам собственника перед Товариществом и об исполнении этих обязательств.

**18.4.** Лицевые счета ведутся на отдельных листах (карточках) либо в виде электронной базы данных (файлов, реестров), сформированных с использованием средств вычислительной техники. В реквизитах лицевых счетов отражаются: дата совершения операции, номер документа, вид операции, номер корреспондирующего счета, суммы, остаток и другие реквизиты.

**18.5.** Финансовый план (смета доходов и расходов) на очередной год должен быть составлен и подписан членами правления Товарищества до 31 января года следующего за текущим годом.

**18.6.** В финансовом плане отражаются запланированные на очередной годнеобходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие, установленные законом и Уставом товарищества цели.

**19. ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО; ХРАНЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ**

**19.1.** Товарищество обязано хранить следующие документы:

* учредительные документы товарищества, а также внесенные в учредительные документы товарищества и зарегистрированные в установленном порядке изменения и дополнения и документы, подтверждающие государственную регистрацию товарищества;
* реестр собственников помещений в многоквартирном доме и членов товарищества;
* протоколы собраний собственников помещений и членов товарищества, протоколы заседаний правлениятоварищества;
* техническую и иную документацию, связанную с управлением Домом;
* годовые планы содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчеты о выполнении таких планов (перечни работ и услуг);
* финансовые планы (сметы доходов и расходов) товарищества и отчеты о выполнении таких планов;
* заключения и акты проверок ревизионной комиссии (ревизора), или привлеченного аудитора;
* иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

**19.2.** Товарищество хранит документы, указанные в пункте 19.1 Устава, по месту нахождения правления товарищества.

**20. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

**20.1.** Реорганизация и ликвидация Товарищества осуществляется на основаниях и в порядке, установленном гражданским законодательством.

**20.2.** По решению Общего собрания собственников помещений в Доме Товарищество может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

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

**20.4.** При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия в Товариществе.

**21. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Изменения в Уставе Товарищества либо Устав товарищества в новой редакции, утвержденные Общим собранием членов Товарищества, вступают в силу с даты их государственной регистрации.

