**Сообщения о проведении собрания**

1. По повестке дня:

- Вопрос № 4 Выбор способа управления. В соответствии с п. 4 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе, относятся выбор способа управления многоквартирным домом. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по этому вопросу, согласно ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Однако, переходя к следующему вопросу (вопрос № 5 «создание Товарищества собственников недвижимости»), обозначенному в повестке, необходимо отметить, что для создания Товарищества собственников жилья недостаточно лишь голосов тех лиц, которые принимают участие в данном собрании.

В соответствии с ч. 1 ст. 136 Жилищного кодекса Российской Федерации решение о создании ТСЖ считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

Также необходимо отметить, что согласно сообщению общее собрание планируется проводить по одному зданию, а именно: г. Москва, ул. Новодмитровская, д. 2, корп. 4, в этом случае необходимо руководствоваться вышеуказанной нормой. В том случае, если фактически собрание будет проведено по всем корпусам и оформлено одним протоколом, необходимо руководствоваться п. 1, 2 ч. 2 ст. 136 Жилищного кодекса, где в зависимости от границ земельноного/ых участка/ов необходим разный кворум, в том числе, по вопросам утверждении устава, избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе собственника помещений в одном из данных домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются.

Принимая, что собрание все таки проводится по одному зданию, утверждение Устава ТСЖ, также осуществляется большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч.2 ст. 135 ЖК РФ).

1. Кроме всего, в сообщении в качестве лиц, обладающих правом голоса на общем собрании собственников помещений, указаны лица, получившие помещение от застройщика по передаточному акту, однако данные лица в соответствии с жилищным законодательством таким правом не обладают.

УСТАВ

товарищества собственников недвижимости

«\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»

город Москва

год 2017

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости «\_\_\_\_\_\_\_\_\_» (в дальнейшем именуемое «Товарищество», «ТСН»), создается и действует в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Жилищным кодексом Российской Федерации.

1.2. Полное официальное наименование Товарищества: Товарищество собственников недвижимости «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», краткое наименование: ТСН «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_».

1.3. Место нахождения Товарищества: Россия, г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников объектов недвижимости многоквартирного дома.

1.5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

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

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью. Предметом деятельности Товарищества является совместное использование имущества (вещей), в силу закона находящегося в их общей собственности и (или) в общем пользовании, и управление им в установленных законодательством пределах, распоряжение общим имуществом многоквартирного дома.

2.2. Основными видами деятельности Товарищества являются:

1) управление эксплуатацией жилого и нежилого фонда;

2) обеспечение совместного использования общего имущества;

3) содержание, обслуживание, эксплуатация, благоустройство и ремонт общего имущества;

4) финансирование совместного использования, содержания, эксплуатации, развития общего имущества, в том числе прием платежей, оплата услуг ресурсоснабжающих, подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;

5) оформление прав на объекты недвижимости;

6) охрана общего имущества, прилегающей территории, имущества собственников недвижимости;

**Правка: 6) охрана общего имущества, имущества собственников недвижимости (*ТСЖ(Н) может осуществлять действия только в отношении общего имущества многоквартирного здания/ий. Таким образом, наличие полномочий по осуществлению действий в отношении прилегающей территории не может входить в компетенцию ТСЖ(Н) до момента регистрации увеличенного общего имущества.)***

7) содержание и благоустройство прилегающей территории;

**Правка: исключить *(ТСЖ(Н) может осуществлять действия только в отношении общего имущества многоквартирного здания/ий. Таким образом, наличие полномочий по осуществлению действий в отношении прилегающей территории не может входить в компетенцию ТСЖ(Н) до момента регистрации увеличенного общего имущества.)***

8) текущий или капитальный ремонт недвижимости собственников и общего имущества;

9) строительство и реконструкция объектов недвижимости;

10) представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;

11) консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества;

12) передача в аренду и/или использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, прилегающей территории;

**Правка: 12) передача в аренду и/или использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий *(ТСЖ(Н) может осуществлять действия только в отношении общего имущества многоквартирного здания/ий. Таким образом, наличие полномочий по осуществлению действий в отношении прилегающей территории не может входить в компетенцию ТСЖ(Н) до момента регистрации увеличенного общего имущества.)***

13) ведение реестра собственников и владельцев недвижимости;

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

2.4. 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. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные настоящим Уставом или решением Общего собрания.

**Правка: 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. Дополнительные доходы, не предусмотренные сметой, могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные настоящим Уставом в соответствии с решением Общего собрания членов Товарищества. *(Предложенная редакция является некорректной, так как вторая часть положения точно не определяет какое общее собрание принимает такие решения, в то время как в первой части определено, что такие решения могут быть приняты только Общим собранием членов Товарищества).***

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления общим имуществом и иные обеспечивающие управление общим имуществом договоры;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и Уставом Товарищества цели;

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

4) выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам недвижимости;

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

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

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

3.2. В случаях если это не нарушает права и законные интересы собственников и владельцев недвижимости, Товарищество также вправе:

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

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

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников недвижимости земельные участки;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников недвижимости застройку прилегающих земельных участков;

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

6) страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности.

**Правка: данное положение носит договорной характер, однако, в связи с тем, что не определен порядок принятия решений по страхованию имущества и объектов общей собственности, в будущем возможны обязательные платежи и взносы, по которым не были приняты решения, что в свою очередь будет провоцировать споры.**

3.3. В случае неисполнения собственниками недвижимости своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

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

3.5. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований Гражданского кодекса Российской Федерации, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

2) осуществлять управление общим имуществом;

**Правка: 2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного Кодекса. *(Ссылка на нормы жилищного законодательства правомерна, так как регулируются отношения возникший из жилищных прав и обязанностей, и в то же время конкретизирует все аспекты управления общим имуществом).***

3) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества;

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

5) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников недвижимости при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

6) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и распоряжения собственниками недвижимости общим имуществом или препятствующих этому;

7) представлять законные интересы собственников недвижимости, связанные с управлением общим имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами;

8) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам;

9) вести реестр членов Товарищества.

**Правка: вести реестр членов Товарищества, а также осуществлять действия по его предоставлению в соответствии с действующим законодательством. *(Пунктом 9 ст. 138 Жилищного кодекса Российской Федерации установлена обязанность по мимо ведения реестра, также направление его копии в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, таким образом расширение данного пункта обязательно в силу закона).***

**Правка: 10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в установленный срок заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений. *(Обязателен в силу п. 10 ст. 138 Жилищного кодекса Российской Федерации).***

4. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА, ВЫХОДА ИЗ НЕГО

4.1. Членство в Товариществе возникает у собственника недвижимости на основании заявления о вступлении в Товарищество.

4.2. Лица, приобретающие недвижимость в многоквартирном доме, в котором создано Товарищество, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на недвижимость.

4.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества и/или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на недвижимость.

4.4. 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.

4.5. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 4.4 данного Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

4.6. При вступлении в Товарищество собственник недвижимости в течение 30 (тридцати) дней с момента подачи заявления уплачивает вступительный взнос. Размер вступительного взноса определяется решением Общего собрания членов Товарищества.

4.7. Члены Товарищества систематически вносят членские взносы в сроки и в размерах, определяемых сметой доходов и расходов Товарищества.

4.8. Члены Товарищества вправе в любое время вносить добровольные взносы и иные платежи.

4.9. При реорганизации юридического лица — члена Товарищества либо смерти гражданина — члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества члена Товарищества по договору входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на указанное имущество и подачи заявления.

5. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, в котором создано Товарищество.

5.2. Средства Товарищества состоят из:

1) обязательных платежей и иных взносов членов Товарищества;

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

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

4) прочих поступлений.

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

5.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

5.5. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

5.6. 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. Дополнительные доходы, не предусмотренные сметой, по решению Правления могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом.

**Правка: Пункты 5.5 и 5.6 Устава дублируют пункты 2.3 и 2.4 Устава, однако, дублирование в предложенной форме не противоречит законодательству.**

**Правка: 5.6. На основании решения Общего собрания членов Товарищества, принятого не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества, доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительные доходы, не предусмотренные сметой, в соответствии с решением Общего собрания членов Товарищества по решению Правления могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом. *(В такой редакции устраняются противоречия относительно основания использования дополнительных доходов, а также соблюдается порядок принятия решения по определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества, в соответствии с ч. 4 ст. 146 Жилищного Кодекса Российской Федерации).***

5.7. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также с оплатой коммунальных услуг. Порядок внесения платежей и взносов утверждается Правлением Товарищества.

**Правка: 5.7. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также с оплатой коммунальных услуг. Порядок внесения платежей и взносов утверждается Общим собранием собственников помещений. *(В предложенной редакции снимаются риски взимания платежей и или/взносов с собственников не являющихся членами, так как решение по данному вопросу, принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений, что в свою очередь позволяет применить правило, предусмотренное п. 5 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которого решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании, а также достигается согласие по всем существенным условиям договора управления. В случае принятия такого решения Правлением Товарищества либо Общим собранием членов Товарищества необходимо соблюдение письменной формы договора с собственниками не являющимися членами Товарищества).***

5.8. Собственники недвижимости, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и управление общим имуществом, за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества.

**Правка: 5.8. Собственники недвижимости, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и управление общим имуществом, за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Общим собранием собственников помещений. *(комментарий аналогичен по пункту 5.7. )***

5.9. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах.

**Правка: данное положение носит договорной характер, и определяется в соответствии решением Общего собрания членов Товарищества**

5.10. Неиспользование членом Товарищества принадлежащей ему недвижимости либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

6. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1 Член Товарищества имеет право:

6.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью.

**Правка: 6.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью.**

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

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

6.1.4. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

**Правка: 6.1.4. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу на основании решения Общего собрания членов Товарищества. *(Принятие положения в такой редакции исключит возможность злоупотребления предоставленным правом тех собственников, которые примут решение о предотвращении ущерба общему имуществу самостоятельно).***

6.1.5. Получать от Правления, Председателя Правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

6.1.6. Производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг, если такое решение принято Общим собранием членов Товарищества.

6.1.7. Пользоваться, владеть, распоряжаться принадлежащей ему недвижимостью.

**Правка: исключить *(Так как дублируется в пункте 6.1.1.)***

6.1.8. Присутствовать на заседаниях Правления Товарищества.

6.1.9. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

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

6.3. Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников недвижимости:

6.3.1. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники недвижимости имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

**Правка: 6.3.1. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники недвижимости имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены действующим законодательством, Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества. *(В соответствии с ч. 1 ст. 143.1 Жилищного кодекса Российской Федерации).***

6.3.2. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники недвижимости имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

6.4. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники недвижимости имеют право ознакомиться со следующими документами:

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

6.4.2. реестром членов Товарищества;

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

6.4.4. заключениями ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

6.4.5. документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

6.4.6. протоколами Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

6.4.7. 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 недвижимости по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания собственников недвижимости в форме заочного голосования;

6.4.8. технической документацией на многоквартирный дом, в котором создано Товарищество, и иными связанными с управлением данным домом документами;

6.4.9. иными предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренними документами Товарищества.

**Правка: 6.4.9. иными предусмотренными действующим законодательством, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренними документами Товарищества. *(Отношения собственников недвижимости в части жилой недвижимости регулируются жилищным законодательством, в связи с чем ссылка лишь на гражданское законодательство недостаточна).***

7. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Член Товарищества обязан:

— содержать находящуюся в его собственности недвижимость в надлежащем состоянии и осуществлять ее текущий ремонт за свой счет;

— использовать недвижимость по ее назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;

— использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;

— выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества;

— нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом;

— соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирных домов (или нескольких многоквартирных домов, поселков жилых домов, садоводческих, огороднических, дачных поселков и т.п.), в которых создано Товарищество, и прилегающей территории;

— принимать участие в расходах и обеспечивать уплату 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 сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества. Регулярные платежи, взносы и сборы производить не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным;

— предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

— обеспечивать доступ уполномоченным лицам к недвижимости в случае необходимости ее поддержания в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;

**Правка: — обеспечивать доступ уполномоченным Председателем Правления Товарищества лицам к недвижимости в случае необходимости ее поддержания в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу**

— устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников или владельцев недвижимости либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично, а также любыми другими лицами, пользующимися недвижимостью в соответствии с договорами.

**Для сведения: указанный пункт можно как оставить так и исключить, так он носит декларативный характер. (В соответствии со ст. 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине. Законом может быть предусмотрено возмещение вреда и при отсутствии вины причинителя вреда).**

7.2. Член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение недвижимости, находящейся в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, представить приобретателю следующие документы:

— копию Устава Товарищества и сведения о его обязательствах перед Товариществом;

— данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию недвижимости и общего имущества;

— сведения о страховании общего имущества;

**Правка: — сведения о страховании общего имущества, в случае если такое имущество застраховано**

— данные действующей сметы и финансового отчета за предшествующий период Товарищества;

**Правка: исключить, так как данное право возникает у нового собственника в соответствии с пунктом 6.4 Устава**

— сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество планирует произвести в течение двух предстоящих лет.

**Правка: исключить, так как данное право возникает у нового собственника в соответствии с пунктом 6.4 Устава**

7.3. 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 и настоящим Уставом.

8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ

8.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом и положением об Общем собрании членов Товарищества.

8.2. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

**Правка: 8.2. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся: *(В соответствии ч. 2 ст. 145 Жилищного кодекса Российской Федерации)***

1) определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования его имущества;

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

3) определение порядка приема в состав членов Товарищества и исключения из числа его членов, кроме случаев, когда такой порядок определен законом;

4) избрание членов Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества из числа членов Правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

5) утверждение годовых отчетов и бухгалтерских балансов Товарищества;

6) принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц;

**Для сведения: Данный пункт является спорным, так как в соответствии с ч. 1 ст. 123.12 Гражданского кодекса Российской Федерации Товарищество собственников недвижимости является собственником своего имущества, в то же время в соответствии со ст. 56 Гражданского кодекса Российской Федерации юридическое лицо отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Не смотря на то обстоятельство, что законом не запрещено Товариществу собственников недвижимости являться учредителем другого юридического лица, в случае наступления негативных последствий для созданного юридического лица, в определенных законом случаях такие последствия могут наступить и для Товарищества собственников недвижимости. В связи с вышеизложенным, включение данного пункта в устав влечет непредсказуемые риски для имущества Товарищества, так как оперативное управление созданного юридического лица будет осуществляться неизвестными членам Товарищества лицами. Введение таких полномочий должно охватываться отдельной главой Устава, с подробным описанием механизмов осуществления деятельности юридических лиц, учредителями которых будет являться Товарищество.**

7) принятие решений об участии Товарищества в других юридических лицах и о создании филиалов и открытии представительств Товарищества;

**Для сведения: вышеприведенный комментарий**

8) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении промежуточного и окончательного ликвидационного балансов;

9) избрание ревизионной комиссии (ревизора) и назначение аудиторской организации или индивидуального аудитора (профессионального аудитора) Товарищества;

10) установление размера обязательных платежей и взносов для членов Товарищества;

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

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

13) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

14) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества, отчета о выполнении такого плана;

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

16) утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;

17) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

18) принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества;

19) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;

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

21) утверждение и изменение положения об Общем собрании членов Товарищества, положения о Правлении Товарищества, положения о ревизионной комиссии Товарищества, положения о членстве в Товариществе, положения о раскрытии информации о деятельности Товарищества;

22) выбор способа управления многоквартирным домом;

**Правка: исключить, *так как в соответствии с п. 4 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации данный вопрос относится к компетенции Общего собрания собственников помещений****.*

23) другие вопросы, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

**На основании изложенного целесообразно изложение пункта 8.2 Устава в следующей редакции, которая полностью соответствует ст. 145 Жилищного кодекса Российской Федерации:**

**8.2. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:**

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

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

**3) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;**

**4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;**

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

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

**7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;**

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

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

**10) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;**

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

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

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

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

**13) другие вопросы, предусмотренные настоящим Кодексом или иными федеральными законами.**

8.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

8.4. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается Общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посрдством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения Общего собрания.

8.5. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня Общего собрания. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

8.6. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

8.7. Решения Общего собрания членов Товарищества по подпунктам 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 22 пункта 8.2 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.

**Для сведения: В соответствии с ч. 4 ст. 146 Жилищного кодекса Российской Федерации решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2 (принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов), 6 (принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов) и 7(определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества) части 2 статьи 145 настоящего Кодекса, 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.**

**Определение Общим собранием членов Товарищества иного кворума для принятия указанных решений не запрещено законом.**

8.8. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.

8.9. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования и очно-заочного голосования в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и Положением об Общем собрании членов Товарищества.

8.10. Количество голосов на Общих собраниях членов Товарищества пропорционально доле принадлежащей им недвижимости.

**Правка: 8.10. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании членов Товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на принадлежащее ему общее имущество. *(В соответствии с ч. 3 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации).***

8.11. В случае если недвижимость принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

**Правка: 8.11. В случае если недвижимость принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе на основании доверенности, выданной в установленном законом порядке.**

9. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества.

9.2. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников недвижимости и компетенции Общего собрания членов Товарищества.

9.3. Правление Товарищества в составе не менее, чем 10 (десять) человек избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на 1 (один) год.

9.4. Передоверие членом Правления своих полномочий иному лицу не допускается.

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

9.6. Председатель Правления Товарищества не реже одного раза в три месяца по графику созывает заседания Правления Товарищества.

9.7. Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

9.8. 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.

**Правка: 9.8. Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться Председателем Правления Товарищества в то время и в том месте, которые будут определены не менее чем пятьюдесятью процентами общего числа членов правления товарищества. (В соответствии с ч. 6 ст. 147 Жилищного кодекса Российской Федерации).**

9.9. 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.

9.10. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

9.11. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления Товарищества.

9.12. 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.

9.13. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества.

9.14. В обязанности Правления Товарищества входят:

1) обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований настоящего устава;

2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;

4) управление общим имуществом или заключение договоров на управление им;

5) наем работников для обслуживания общего имущества и их увольнение;

6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества;

7) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

8) созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;

9) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

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

9.16. Председатель Правления Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества из состава Правления Товарищества сроком на 1 (один) год.

9.17. 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, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.

9.18. Правление Товарищества вправе заключить договор с управляющей организацией, при этом Правление Товарищества от лица Товарищества осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

9.19. При заключении договора с управляющей организацией Председатель Правления и все члены органов управления Товарищества теряют право на получения вознаграждения за исполнение ими своих обязанностей. Свои обязанности органы управления Товарищества после заключения договора с управляющей организацией несут безвозмездно и на добровольных началах.

10. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества в составе трех членов не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества. Членами Ревизионной Комиссии могут быть физические лица, имеющие высшее финансовое, экономическое или юридическое образование.

**Правка: 10.1. Ревизионная комиссия Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества в составе трех членов не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества. Членами Ревизионной Комиссии могут быть физические лица, имеющие высшее финансовое, экономическое или юридическое образование. *(В том случае, если принимается решение о том, что ревизионная комиссия избирается из трех членов, одного ревизора быть не может. Либо возможно принятие редакции, согласно которой может быть избран как ревизор, так и ревизионная комиссия. Применительно к вышеприведенному пункту такая редакция могла бы выглядеть следующим образом:* 10.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества, при этом ревизионная комиссия избирается в составе трех членов не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества. Членами Ревизионной Комиссии могут быть физические лица, имеющие высшее финансовое, экономическое или юридическое образование.)**

10.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

10.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

**Правка: 10.3. Ревизионная комиссия Товарищества: (см. вышеприведенный комментарий)**

— проводит не реже чем один раз в год 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 Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

— отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

10.4. Ревизионная Комиссия обязана потребовать созыва внеочередного общего собрания членов Товарищества, если этого требуют интересы Товарищества.

11. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

11.2. Товарищество может быть преобразовано в потребительский кооператив.

**Правка: 11.2. Товарищество собственников недвижимости по решению своих членов может быть преобразовано в потребительский кооператив. *(В соответствии с ч. 4 ст. 123.12 Гражданского кодекса Российской Федерации.)***

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

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

11.5. 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.