

УСТАВ

**Товарищества собственников жилья
«ЛИДЕР»**

г. Хабаровск, 2016 г.

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Лидер» именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано лицами, которым принадлежит право собственности на помещения в многоквартирных домах по ул. Морозова П.Л. №№ 92-А, 94, 94-А, 96, 96-А г. Хабаровска в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

1.2. Полное официальное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «Лидер».

Сокращенное наименование: ТСЖ «Лидер».

Место нахождения товарищества: Хабаровский край г. Хабаровск.

Товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией.

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

1.4. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

2. Предмет и цели деятельности

2.1. Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирных домах для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом или совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в данных многоквартирных домах, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами или на совместное использование имущества.

2.2. Целями деятельности товарищества является:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан;

- надлежащие содержание общего имущества в многоквартирных домах.

2.3. Для достижения целей товарищества собственников жилья на основании статьи 152 Жилищного кодекса Российской Федерации вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирных домах;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирных домах;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирных домах;
- иные виды деятельности, в соответствии с законодательством.

Доходы, полученные в результате хозяйственной деятельности товарищества, используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, образованные товариществом.

3. Права и обязанности товарищества

3.1. Товарищество собственников жилья вправе:

3.1.1. заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирными домами и иные обеспечивающие управление многоквартирными домами, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, договоры;

3.1.2. определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирных домов, специальные взносы и отчисления в специальные фонды, а также расходы на другие установленные уставом товарищества цели;

3.1.3. устанавливать на основе принятой сметы размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирных домах;

3.1.4. выполнять работы для собственников помещений в многоквартирных домах и предоставлять им услуги;

3.1.5. пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

3.1.6. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим работы и предоставляющим услуги товариществу;

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 многоквартирных домах, товарищество вправе:

3.2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирных домах;

3.2.2. в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирных домах;

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

3.2.4. осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирных домах застройку прилегающих к дому выделенных земельных участков;

3.2.5. требовать соблюдения собственниками помещений, нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

3.2.6. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

3.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирных домах своих обязанностей по участию в общих расходах, уплате обязательных платежей и взносов, товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов, полного возмещения причиненных ему этим неисполнением убытков.

3.4. Товарищество собственников жилья обязано:

3.4.1. обеспечивать выполнение требований гражданского и жилищного законодательства, иных нормативных правовых актов, устава товарищества, а также обязательств по договорам;

3.4.2. осуществлять управление многоквартирными домами;

3.4.3. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирных домах;

3.4.4. обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирных домах обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

3.4.5. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах;

3.4.6. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирных домах или препятствующих этому.

4. Источники формирования имущества

4.1. Средства товарищества собственников жилья состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;

- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;

- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирных домах, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

- фонда на восстановление и ремонт общего имущества;

- резервного фонда на решение неотложных задач по управлению многоквартирных домов;

- других специальных фондов, образованных товариществом;
- кредитов банка и иных кредитных учреждений;
- безвозмездных и благотворительных взносов юридических и физических лиц;
- прочих не запрещенных законом поступлений.

4.1.1. Часть свободных денежных средств может быть помещена в ценные бумаги, размещена в банках на депозиты, либо использоваться иным способом.

4.2. В собственности товарищества может находиться имущество, в том числе недвижимое, расположенное внутри и за пределами многоквартирных домов.

Имущество, учитываемое на балансе товарищества собственников жилья, приобретается товариществом за счет:

- взносов и платежей собственников помещений;
- доходов, поступающих от осуществления хозяйственной деятельности, по решению правления.

5. Общее имущество собственников помещений в многоквартирных домах

5.1. Собственникам помещений в многоквартирных домах принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в доме оборудование (технические подвалы);

- иные помещения в доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

- 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, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

5.2. Собственники помещений владеют, пользуются, и в порядке, установленном жилищным и гражданским законодательством, распоряжаются общим имуществом, в многоквартирных домах.

5.2.1 Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в доме.

5.2.2. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы других собственников помещений.

5.2.3. Собственник помещения в многоквартирных домах не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

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

- устанавливать любые ограждения/ограничения (двери, решетки) в местах, относящихся к общему имуществу, в том числе на межквартирных и межэтажных лестничных площадках, иных местах относящихся к общему имуществу;

- самовольно вносить любые изменения в жилых помещениях и местах общего пользования, не соответствующие технической и проектной документации на многоквартирный дом.

5.3. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

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

5.4.1. Размер обязательных взносов и платежей на содержание общего имущества устанавливается в расчете на один квадратный метр площади помещений, находящихся в собственности соответствующего владельца.

5.4.2. Не использование собственниками, нанимателями, арендаторами принадлежащих им помещений либо отказ от пользования общим имуществом не освобождает владельца помещения ни полностью, ни частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

6. Правовое положение членов товарищества

6.1. Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме, на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья, с приложением документа, подтверждающего регистрацию права собственности на помещение.

6.2. Обязательным условием принятия в члены товарищества является оплата на расчетный счет товарищества вступительного взноса в размере 4000 рублей.

6.3. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей совместной собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в товариществе на основании нотариальной доверенности.

6.4. Лица, приобретающие помещения в доме, собственниками помещений, которого создано товарищество, вправе стать членами данного товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

6.5. Членство в товариществе собственников жилья прекращается в следующих случаях:

- с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества;
- с момента прекращения права собственности члена товарищества собственников жилья на помещение в многоквартирном доме;
- наличия задолженности (по данным товарищества) по оплате коммунальных услуг и/или взносов на капитальный ремонт от 3-х месяцев подряд в период членства в товариществе.

- с момента вступления в законную силу решения суда, в соответствии с которым доказан факт нарушения членом товарищества требований действующего законодательства, настоящего устава, в отношении общего имущества, обязанностей члена товарищества.

6.5. Член товарищества собственников жилья имеет право:

6.5.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащими ему помещениями в соответствии с их назначением и в пределах, установленных нормами гражданского и жилищного законодательства, сдавать принадлежащие ему имущество в наем или аренду в установленном порядке.

6.5.2. Использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и распоряжения в пределах, установленных нормами законодательства и решениями общего собрания товарищества собственников жилья, не нарушая права и законные интересы других собственников по пользованию общим имуществом.

6.5.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранения недостатков в работе его органов.

6.5.4. Осуществлять другие права, предусмотренные нормативными правовыми актами и уставом товарищества.

6.6. Член товарищества собственников жилья обязан:

6.6.1. Выполнять требования федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов Хабаровского края и иных нормативно правовых актов Хабаровского края законодательства, устава товарищества, решений общего собрания членов товарищества и правления товарищества собственников жилья.

6.6.2. Ежемесячно предоставлять показания индивидуальных приборов учета с 20 по 25 числа текущего месяца, путем скидывания в почтовые

ящики, расположенные на первых этажах подъездов в многоквартирных домах, или отправки на электронную почту товарищества.

6.6.3. Ежемесячно, до 15-го числа месяца следующего за расчетным, производить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги, включающую в себя:

- плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

- взнос на капитальный ремонт;

- плату за коммунальные услуги (горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение)).

6.6.4. Принимать участие в расходах, связанных со строительством, реконструкцией, обустройством общего имущества, вносить целевые взносы и специальные сборы в размерах и в сроки, установленные общим собранием членов товарищества.

6.6.5. В случае несвоевременного или неполного внесения установленных платежей оплачивать пени в соответствии с пунктом 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, нести ответственность за своевременность и полноту внесения платежей нанимателями и арендаторами помещений.

6.6.6. Поддерживать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

6.6.7. Предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу и имуществу других владельцев помещений.

6.6.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников помещений либо общему имуществу дома им лично или лицом, совместно проживающим с ним, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему помещения.

6.6.9. Обеспечить доступ сотрудникам ТСЖ, эксплуатационных и аварийных служб в занимаемые жилые и нежилые помещения с целью:

- проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354, иных нормативных правовых актах, договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг (наряд, приказ, задание исполнителя о

направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ);

- поддержания инженерного оборудования и коммуникаций, обслуживающих несколько помещений, в надлежащем состоянии;

- предотвращения или устранения последствий аварий, повреждений, неисправностей;

- предотвращения или снижения возможного ущерба, который может быть причинен как общему имуществу многоквартирного дома, так и имуществу других собственников помещений.

6.6.10. Предоставлять правлению товарищества достоверные сведения, позволяющие его идентифицировать и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих ему долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, и своевременно информировать об их изменениях.

7. Порядок управления деятельностью товарищества

7.1. Высшим органом управления товарищества собственников жилья является общее собрание членов товарищества, к компетенции которого относятся следующие вопросы:

7.1.1. Решения, по которым принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества:

- принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационного баланса;

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

7.1.2. Решения, по которым принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей:

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

- 2) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

- 3) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

- 4) утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение капитального (в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, утвержденный Правительством Хабаровского края) и текущего ремонтов общего имущества в многоквартирном доме и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

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

6) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет;

7) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

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

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

10) вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества;

11) другие вопросы, не противоречащие законодательству.

7.2. Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества.

7.2.1. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья, по вопросу выборов членов правления и ревизионной комиссии (ревизора), внесения изменений в устав, направляется членам ТСЖ только в письменной форме посредством почтового отправления (заказным письмом). Отправка уведомлений осуществляется членом/членами правления или лицом, по инициативе которого созывается общее собрание.

Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников, по вопросам не касающихся выборов членов правления и ревизионной комиссии (ревизора), внесения изменений в устав товарищества осуществляется посредством размещения уведомлений на информационных досках в подъездах жилых домов ТСЖ и (или) на официальном сайте ТСЖ «Лидер», а также направляется членам товарищества на электронные почтовые ящики, при их наличии.

Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

В уведомлении о проведении общего собрания должны быть указаны:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание;

2) форма проведения данного собрания (собрание, очно-заочное или заочное голосование);

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

4) повестка дня данного собрания;

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

7.2.2. Общее собрание членов товарищества собственников жилья проводится не реже одного раза в год (до конца 2 квартала каждого года).

7.2.3. Общее собрание членов товарищества в многоквартирных домах правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества.

7.2.4. Общее собрание членов товарищества собственников жилья проводится действующим председателем правления. Проведение собраний товарищества членом правления, членом товарищества, собственником, не являющимся членом товарищества, иным лицом не допускается. При инициировании общего собрания по инициативе члена товарищества, для его проведения инициатор собрания обязан уведомить председателя правления товарищества, лично под роспись, о необходимости проведения такого собрания, с указанием даты, времени и повестки собрания, с приложением всех документов. В случае отсутствия у председателя правления возможности проведения собрания в указанное в уведомлении время, дата и время собрания согласовываются дополнительно.

7.2.5. Решение общего собрания членов товарищества собственников жилья, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех членов товарищества и собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех, кто не участвовали в них.

Решения, принятые общим собранием членов товарищества собственников жилья, а также итоги голосования доводятся до сведения членов товарищества, инициатором собрания, путем размещения соответствующего сообщения в каждом подъезде дома на информационной доске не позднее чем через десять дней со дня принятия решений.

Протоколы общих собраний членов товарищества и собственников жилья, а также бланки решений по вопросам, поставленным на голосование, хранятся у председателя и/или членов правления товарищества.

Реестр членов товарищества ведется председателем правления и/или лицом, уполномоченным решением правления товарищества, из членов правления или работников товарищества. Юридическую силу имеет реестр членов товарищества, подписанный простым большинством членов правления и председателем, полномочия которых подтверждены сведениями из ЕГРЮЛ, на момент подписания реестра, сшитый и скрепленный печатью товарищества. Срок действия реестра на бумажном носителе составляет не более месяца, с момента его подписания членами правления и председателем. Место хранения (ведение) реестра определяется председателем правления товарищества или уполномоченным на его ведение лицом самостоятельно. Ведение реестра членов товарищества иными лицами, кроме лиц, определенных настоящим уставом не допускается.

7.3. Текущей деятельностью товарищества собственников жилья руководит правление, которое является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений и компетенции общего собрания членов

товарищества. Решением общего собрания членов товарищества, полномочия общего собрания, могут быть делегированы Правлению.

7.3.1. Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества сроком на два года. В случае законодательного изменения максимального выборного периода (более двух лет), срок на который избираются члены правления, равен максимальному сроку, установленному законодательством. Досрочное прекращение полномочий избранного правления и ревизионной комиссии (ревизора) не допускается. Член правления или ревизионной комиссии (ревизора) вправе по собственному желанию заявить (в письменном виде) о выходе из состава правления, ревизионной комиссии. В случае отсутствия кворума при проведении выборов членов правления и ревизионной комиссии (ревизора), управление товариществом осуществляется существующим составом правления и председателем, до очередного проведения выборов.

7.3.2. Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов от общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом и подписываются председателем правления и секретарем заседания.

7.3.3. В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;

2) обеспечение и контроль своевременного внесения 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 многоквартирными домами и/или принятие решений о заключении договоров на их управление;

5) принятие решений о заключении договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирных домах;

6) созыв и проведение общего собрания членов товарищества.

7.3.4. Заседание правления товарищества собственников жилья созывается и проводится председателем правления.

7.3.5. Правление вправе распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счетах в банке (банках), в соответствии со сметой доходов и расходов товариществ, решениями общего собрания.

7.4. Председатель правления товарищества собственников жилья обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам и обслуживающему персоналу товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

7.4.1. Председатель правления товарищества собственников жилья избирается правлением товарищества из его состава сроком на два года. В случае законодательного изменения максимального выборного периода для членов правления (более двух лет), срок на который избирается председатель правления, равен максимальному сроку, установленному законодательством. Досрочное прекращение полномочий избранного председателя не допускается.

7.4.2. Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием товарищества, утверждает правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, положение об оплате их труда, иных внутренних документов товарищества, предусмотренных законодательством, уставом и решениями общего собрания членов товарищества.

8. Учет и отчетность, контроль деятельности товарищества

8.1. Товарищество собственников жилья ведет бухгалтерский, налоговый учет, учет результатов хозяйственной деятельности в соответствии с законодательством РФ.

8.2. Контроль финансовой деятельности товарищества собственников жилья осуществляет ревизионная комиссия или ревизор. В состав ревизионной комиссии товарищества не могут входить члены правления товарищества собственников жилья. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества сроком на два года. В случае законодательного изменения максимального выборного периода (более двух лет), срок на который избирается ревизионная комиссия (ревизор), равен максимальному сроку, установленному законодательством.

8.3.1. В случае избрания ревизионной комиссии товарищества собственников жилья, она из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

8.3.2. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

1) проводит не чаще чем один раз в год ревизию финансовой деятельности товарищества;

2) представляет правлению и общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества.

9. Реорганизация, объединение и ликвидация товарищества.

9.1. Реорганизация товарищества собственников жилья.

9.1.1 Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

9.1.3 Реорганизация товарищества собственников жилья, созданных в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме разделения при условии соблюдения требований законодательства. Решение о разделении товарищества может быть принято на общем собрании членов большинством голосов членов товарищества от числа голосов членов товарищества, присутствующих на его общем собрании, при условии согласия на такое разделение общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом многоквартирном доме в течение 2-х лет с момента проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.

9.1.4. Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме выделения при условии соблюдения требований законодательства. Решение о выделении товарищества может быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором будет создано товарищество собственников жилья в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

9.2. Ликвидация товарищества собственников жилья.

9.2.1. Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

9.2.2. 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 процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

9.2.3. При ликвидации товарищества собственников жилья недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяются между членами товарищества в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

9.3. Объединение товариществ собственников жилья.

9.3.1. Для предоставления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами два и более товарищества собственников жилья по договору между собой могут создавать объединение (ассоциацию, союз) товариществ собственников жилья. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями Российской Федерации о некоммерческих организациях.