

«УТВЕРЖДЕН»

Решением Общего собрания
Совладельцев (участников долевого
строительства) и Застройщика
многоквартирного жилого дома № 16
по улице Галеева г. Казани
Протокол № 1
от 31 марта 2004 года
Председатель собрания
Мухаметзянов И.В. Подпись
Секретарь собрания
Максимова Л.И. Подпись

«УТВЕРЖДЕН»

в новой редакции
общим собранием членов ТСЖ «ГОРОДОК»
Протокол № 2/2012
от 22 августа 2012 года
Председатель Правления



/Микряшова И.Э./

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«ГОРОДОК»

г. Казань – 2012 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий устав является уставом в новой редакции Товарищества собственников жилья «ГОРОДОК», первоначально зарегистрированным Межрайонной инспекцией МНС России № 6 по РТ за ОГРН 1041630213987 от 24 июня 2004 г.

Товарищество собственников жилья многоквартирного дома № 16 по ул. Бари Галеева (далее - «Дом»), именуемое в дальнейшем "Товарищество", действует в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом "О некоммерческих организациях", других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «ГОРОДОК».

Краткое наименование товарищества: ТСЖ «Городок».

Место нахождения товарищества: 420061 Республика Татарстан г. Казань ул. Бари Галеева д. 16.

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.4. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

Число членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в Доме. 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. В случае непринятия такого решения Товарищество подлежит ликвидации в судебном порядке.

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

1.6. 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 ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Предметом деятельности Товарищества является совместное управление комплексом недвижимого имущества в Доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в Доме.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- ◆ Обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в Доме.
- ◆ Организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса жилого дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов.
- ◆ Оформление прав на объекты недвижимости.
- ◆ Организация крытых и открытых охраняемых стоянок для автотранспорта собственников и владельцев помещений. Предоставление услуг по ремонту и обслуживанию автотранспорта собственников и владельцев помещений.
- ◆ Охрана жилого 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 и/или пользование 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. Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности товарищества.

Отдельные виды деятельности могут осуществляться товариществом только на основании специальных разрешений (лицензий). Перечень этих видов деятельности определяется законом.

2.2. Товарищество может осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано. Такой деятельностью признаются приносящее прибыль производство товаров, выполнение работ и оказание услуг, отвечающих целям создания товарищества, а также приобретение и реализация ценных бумаг, имущественных и неимущественных прав, участие в хозяйственных обществах и участие в других некоммерческих организациях и объединениях.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в Доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию Дома, 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 помещения в Доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в Доме;

4) организовывать и проводить общие собрания собственников помещений Дома, выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам помещений в Доме;

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 помещений в Доме, Товарищество также вправе:

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

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

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;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства застройку выделенных 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 управление или в собственности.

3.3. В случае неисполнения собственниками или владельцами помещений в Доме своих обязанностей по участию в управлении и общих расходах, Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного исполнения обязательств и/или возмещения обязательных платежей и взносов.

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

3.5. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса, положений Федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса;

3) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в Доме;

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

5) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в Доме 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 в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в Доме или препятствующих этому;

7) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

4. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА, ВЫХОДА, ВЗНОСЫ

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

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

4.3. При вступлении в Товарищество собственник помещения в течение 10 (десяти) дней с момента подачи заявления уплачивает вступительный взнос. Размер вступительного взноса определяется решением общего собрания.

4.4. Члены Товарищества систематически могут вносить членские взносы в сроки и в размерах, определяемых сметой доходов и расходов Товарищества. Необходимость уплаты членских взносов определяется Общим собранием.

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

4.6. Реестр членов товарищества собственников жилья 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.

4.7. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 4.6., и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

4.8. Товарищество ведет учет долевых собственников общего имущества, выдает справки из реестра долевых собственников общего имущества и регистрирует переход собственности на доли в общем имуществе Дома.

Товарищество ведет учет членов Товарищества с указанием:

- Фамилии, Имени, Отчества;
- адреса или телефона для отправки почтовых сообщений или телефонограмм;
- даты приема в члены Товарищества;
- номер помещения на схеме территории Товарищества;
- количество и персоналии участников общей собственности на помещения, в случае общей собственности на него;
- изменения состояния собственности и их даты за последние 3 года;
- установленная задолженность с указанием даты и основания ее возникновения, дата погашения задолженности;
- долей в Общем Имуществе Дома.

За исключением случаев, установленных законодательством, сведения по учету членов Товарищества являются строго конфиденциальными, предоставляются для ознакомления только членам Товарищества, а доступ к указанным сведениям персонала Товарищества производится на основании решения Правления Товарищества или решения председателя Правления.

4.9. Член Товарищества имеет право выйти из Товарищества с одновременным заключением договора о содержании и ремонте Общего Имущества в соответствии с его долей в праве общей собственности на данное имущество в Доме. Выход члена Товарищества и отказ от заключения договора на пользование Общим Имуществом не освобождает от обязанности по содержанию и ремонту Общего Имущества Дома в соответствии с его долей в праве общей собственности на данное имущество в Доме. С даты выхода члена Товарищества начисление задолженности по выплате членских взносов прекращается, с одновременным начислением задолженности по выплатам, связанным с содержанием и ремонтом Общего Имущества Дома. В случае неисполнения собственниками помещений в Доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов. Расценки на пользование Общим Имуществом Товарищества для владельцев помещений не являющихся членами Товарищества, устанавливаются решением Правления Товарищества в зависимости от размера его доли в праве общей собственности на общее имущество на основе принятой сметы доходов и расходов на год в порядке, установленном законодательством. Это не исключает права Правления Товарищества вынести вопрос о расценках на пользование Общим Имуществом на решение собранием Товарищества.

Продажа или иная уступка помещения в Доме означает прекращение прав и обязанностей члена Товарищества. При переходе права собственности на помещение в Доме доля в праве общей собственности на общее имущество в Доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника помещения, при этом Председатель Правления Товарищества обязан проинформировать приобретателя прав и обязанностей на Общее Имущество Товарищества об их объеме.

4.10. 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 Дома.

5.2. Средства Товарищества состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных 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 в Доме, 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. По решению общего собрания Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым членами Товарищества.

5.4. Правление товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии со сметой доходов и расходов Товарищества.

5.5. 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. Доходы, не предусмотренные сметой, по решению правления могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества.

5.6. Члены товарищества вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в Доме, а также с оплатой коммунальных услуг. Порядок внесения платежей и взносов утверждается Правлением.

5.7. Собственники помещений, не являющиеся членами товарищества, вносят плату за содержание и управление их помещениями, коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Форма такого договора утверждается Правлением товарищества.

5.8. 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.

5.9. Не использование членом товарищества принадлежащих ему помещений 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.

5.10. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания Дома, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других домовладельцев.

6. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право:

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

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.

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

6.1.6. Получать от органов управления товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ и настоящим уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

6.1.7. Производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов Товарищества.

6.1.8. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном законом порядке.

6.1.9. Предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуги (или) выполняемых работ.

6.1.10. Ознакомиться со следующими документами:

1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;

2) реестр членов товарищества;

3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

5) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отображаемое на его балансе;

6) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

9) иные предусмотренные Жилищным кодексом РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

6.1.11. 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.

7. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Члены Товарищества обязаны:

- содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;

- использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;

- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы 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 и/или по внесению членских взносов;

- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирных домов и придомовой территории;

- участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом;

- выполнять требования Устава Товарищества, решений Собраний и Правления Товарищества, не противоречащие законодательству;

- 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 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;

- обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений 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 домовладельцев либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договорами.

7.2. Член товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

- сведения об его обязательствах перед Товариществом;
- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
- сведения о страховании общего имущества;
- данные действующей сметы и финансового отчета за предшествующий период Товарищества.

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. Органами управления Товариществом являются общее собрание его членов, Правление Товарищества, председатель Правления. Общее собрание членов товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим уставом.

8.2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

- 1) внесение изменений в Устав товарищества или утверждение Устава товарищества в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товариществ, 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;

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

8.2) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

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

9) рассмотрение жалоб на действия Правления товарищества, Председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

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

12) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в Доме;

13) принятие решений о реконструкции Дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в Доме;

14) принятие решений о переделах использования земельного участка, на котором расположен Дом, в том числе введение ограничений пользования им;

15) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в Доме;

16) выбор способа управления Домом;

17) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными Федеральными законами.

8.3. Уставом товарищества к компетенции общего собрания членов товарищества помимо указанных в п. 8.2 настоящей статьи также может быть отнесено решение иных вопросов. Общее собрание членов товарищества вправе решать вопросы, отнесенные к компетенции правления товарищества.

8.4. Собственники помещений в Доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание членов Товарищества. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания членов товарищества являются внеочередными.

8.5. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества происходит путем вывешивания информации (объявления) о созыве общего собрания членов Товарищества на общедоступном месте (перед входом в подъезд, лифтовой площадкой и в иных общедоступных местах) не позднее чем за десять дней до даты его проведения.

8.5.1. Положения статей 45 - 48 Жилищного кодекса распространяются на порядок проведения общего собрания членов товарищества, если иное не установлено главой 14 Жилищного кодекса РФ.

8.6. В объявлении о проведении общего собрания членов товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, дата, место и время проведения собрания, форма проведения собрания (собрание или заочное голосование), повестка дня общего собрания. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня, а также изменять повестку дня данного собрания.

8.7. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов товарищества. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания. Член товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

8.8. Решения общего собрания членов товарищества по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6, 7, 13, 14, 15 статьи 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. Решения общего собрания оформляются протоколами в порядке, установленном Правлением Товарищества.

Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

8.9. Общее собрание членов товарищества ведет Председатель правления товарищества. В случае его отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления товарищества.

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

8.11. Решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания товарищества, могут быть приняты без проведения собрания (совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования – передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование. Опросные листы вручаются каждому собственнику помещений под роспись или направляются заказным письмом.

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

8.13. Голосование на общем собрании осуществляется членом Товарищества как лично, так и через своего представителя, действующего на основании доверенности, оформленной в соответствии с действующим законодательством. Количество голосов, которым обладает член Товарищества на общем собрании, пропорционально доле принадлежащих ему на праве собственности помещений. Доля определяется в квадратных метрах общей площади принадлежащих члену товарищества помещений.

8.14. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в товариществе.

9. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ТОВАРИЩЕСТВА

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

9.2. Членом правления товарищества собственников жилья 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 собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества 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.

9.3. 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.

9.4. Правление товарищества в составе не менее 5 (пяти) человек избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок 1 (один) год. Члены Правления осуществляют свои полномочия до избрания следующего состава Правления и могут переизбираться неограниченное число раз.

9.5. Передоверие членом правления своих полномочий иному лицу не допускается.

9.6. Правление товарищества большинством голосов избирает из своего состава Председателя правления товарищества. Срок полномочий Председателя товарищества составляет 1 (один) год.

9.7. Председатель правления товарищества не реже одного раза в квартал по графику созывает заседания правления товарищества.

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

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.

9.8. Правление товарищества собственников жилья 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 уставом товарищества. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

9.9. В обязанности Правления товарищества собственников жилья входят:

- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- 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 многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

9) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

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

9.11. Председатель правления товарищества действует без доверенности от имени товарищества.

9.12. К компетенции председателя Правления Товарищества помимо вопросов указанных в других разделах настоящего Устава относятся следующие вопросы:

- ◆ председательствует на заседаниях Правления Товарищества;
- ◆ имеет право первой подписи под финансовыми документами Товарищества;
- ◆ подписывает документы от имени Товарищества;
- ◆ на основании решений Правления заключает сделки и открывает в банках счета Товарищества;
- ◆ организует работу Правления Товарищества;
- ◆ организует подготовку к годовым Собраниям и отвечает за проведение годовых Собраний;
- ◆ организует учет и рассмотрение заявлений членов Товарищества;
- ◆ представляет Товарищество перед третьими лицами в установленном законодательством порядке;

9.13. Председатель Правления имеет право:

- ◆ самостоятельно распоряжаться определенной суммой денежных средств, установленных решением общего собрания товарищества
- ◆ представлять лично интересы товарищества во всех судебных, государственных и общественных и других организациях;
- ◆ предъявлять иски в суд в случае невыполнения собственниками своих обязательств или нарушения ими законодательства;
- ◆ оформлять и выдавать жильцам дома документы установленных образцов;

- ♦ осуществлять подбор персонала;
 - ♦ единолично руководить деятельностью персонала.
- 9.14. Председатель правления не имеет права:
- ♦ производить платежи, не утвержденные правлением, а также не предусмотренные сметой.
 - ♦ входить в квартиры жильцов дома без их волеизъявления.
 - ♦ увольнять работников без решения правления.
 - ♦ выполнять решения общего собрания и правления, если они противоречат действующему законодательству.
 - ♦ заключать договоры без решения правления.
- 9.15. Председатель Правления Товарищества отвечает за организацию исполнения всех обязательных действий и принятия обязательных решений перечисленных в Уставе Товарищества, в решениях Собраний и Правления всеми органами управления Товарищества.
- 9.16. Председатель Правления исполняет свои полномочия до избрания следующего председателя Правления и может переизбираться неограниченное число раз.
- В случае необходимости, Председатель Правления, своим распоряжением назначает из членов Правления Товарищества на конкретный срок исполняющего обязанности Председателя Правления Товарищества, к которому переходят все права и обязанности Председателя Правления Товарищества.
- 9.17. В случае отказа от исполнения своих обязанностей со стороны Председателя правления, правление простым большинством от действующих членов правления избирает Председателя правления и в срок не позже 2 (двух) месяцев созывает Общее собрание Товарищества для избрания органов управления Товариществом.
- 9.18. Председатель Правления и его члены несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством, за убытки, причиненные товариществу неэффективным управлением, так и нанесением вреда имуществу в Доме, принадлежащим собственникам жилья.

10. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

- 10.1. Ревизионная комиссия товарищества избирается общим собранием членов товарищества на срок 1 (один) год. В состав ревизионной комиссии товарищества не могут входить члены правления товарищества. В качестве ревизора может быть приглашена аудиторская компания.
- 10.2. Ревизионная комиссия товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.
- 10.3. Ревизионная комиссия товарищества:
- ♦ 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 финансовом плане 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.
 - ♦ осуществляет надзор за полнотой сведений, наличием и хранением установленной Уставом Товарищества конфиденциальной документации.
 - ♦ проверяет выполнение Правлением Товарищества и председателем Правления решений собраний, законность гражданско-правовых сделок, совершенных органами управления Товариществом, нормативно-правовых актов регулирующих деятельность Товарищества, состояние Общего Имущества.

11. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

- 11.1. Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.
- 11.2. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.
- 11.3. Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.
- 11.4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

[illegible]

пронумеровано
и пропінтуровано
10 (десять) листів

