


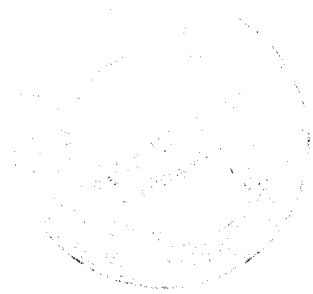
УТВЕРЖДЕН в новой редакции
решением Общего собрания
товарищества собственников жилья
«РАЗДОЛЬЕ» проживающих по адресу:
420133, г. Казань, ул. Чистопольская, д. 73
(Протокол от 12 мая 2011г)

Председатель собрания

 /Колесниченко Л.И./

Секретарь собрания

 /Закамская Г.В./



УСТАВ

Товарищества собственников жилья «Раздолье»

г. Казань, 2011 год

1. Общие положения

1.1. Организационная форма

Товарищество собственников жилья «Раздолье», именуемое в дальнейшем "Товарищество", создано в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации от 29.12.2004г. № 188-ФЗ, с Гражданским законодательством Российской Федерации на основании решения Участников долевого строительства жилого дома № 73 по ул. Чистопольская г. Казани (протокол общего собрания № 1 от 23.08.2004). Настоящая редакция Устава Товарищества утверждена общим собранием членов Товарищества.

Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом и законодательством, действующим на территории Российской Федерации.

1.2. Наименование

Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья "Раздолье".

Сокращенное наименование Товарищества: ТСЖ "Раздолье".

1.3. Место нахождения:

420133, Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чистопольская, д. 73.

1.4. Юридический статус

Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы домовладельцев в коммерческих организациях, государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления.

Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Товарищество создано без ограничения срока его деятельности.

1.5. Цели и предмет деятельности Товарищества

1.5.1. Товарищество образовано в целях согласования порядка реализации своих прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме, а также для осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в многоквартирном доме, распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме

1.5.2. Предметом деятельности Товарищества являются:

- реализация собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме;
- распределение между членами товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;
- обеспечения соблюдения членами товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
- исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнение обязательств, принятых по договорам;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- получение и использование на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;
- представление общих интересов членов товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защита прав и интересов членов товарищества;
- Товарищество вправе заниматься любыми иными видами деятельности, не запрещенными законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.

1.6. Ответственность по обязательствам

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

1.7. Изменения и дополнения к Уставу

Изменения и дополнения к настоящему Уставу Товарищества вносятся в соответствии с порядком, предусмотренным настоящим Уставом, и в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2. Собственность членов Товарищества и объекты общей собственности членов Товарищества

2.1. Собственность членов Товарищества

Объектами собственности членов товарищества являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и /или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

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

Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме, находящемся в их общей долевой собственности.

Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества в кондоминиуме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения в кондоминиуме.

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

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

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, а также, если совместным решением членов товарищества не установлено иное, долю (количество) голосов на общих собраниях членов товарищества. Доля участия каждого члена товарищества пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме, которая определяется в квадратных метрах общей площади либо в ином виде. Порядок определения доли участия устанавливается на общем собрании членов товарищества.

Доля участия по соглашению членов товарищества может быть установлена разной для различных групп домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений.

Недвижимое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов товарищества, если на общем собрании членов товарищества не принято решение о приобретении этого имущества в собственность товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.

Неиспользование 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 в кондоминиуме.

2.2. Объекты общей собственности членов Товарищества

К объектам общей собственности членов Товарищества относятся:

- все составные части недвижимого имущества, не входящие в состав жилых и/или нежилых помещений жилого дома;
- крыши, чердаки, технические этажи, подвальные помещения, фундамент, колонны, балки, несущие и ограждающие ненесущие конструкции, все наружные стены недвижимого имущества, все стены, полы и потолки, окружающие жилые и/или

нежилые помещения и все стены и конструкции, отделяющие жилые и/или нежилые помещения от холлов, коридоров и лестниц;

- механическое, электрическое, сантехническое оборудование (система центрального отопления и водоснабжения, водосточные и канализационные трубы), прочее оборудование, относящееся к системе освещения и телефонной связи;
- вентиляционные шахты, дымоотводы и иное оборудование, расположенное за пределами или внутри жилых и/или нежилых помещений, обслуживающее более одного помещения, необходимое для удобства проживания, а также облегчающее совместную эксплуатацию или безопасность недвижимого имущества;
- межквартирные лестничные клетки и лестницы, коридоры, холлы, веранды, террасы, вестибюли, входы и выходы из здания;
- лифты, лифтовые и иные шахты, мусоропроводы;
- придомовая территория в границах действующего землеотвода, находящиеся на ней газоны и зеленые насаждения, рекреационные сооружения (детская площадка, спортивные площадки и т.д.) и другие общественные сооружения (летняя эстрада и комната отдыха), элементы внешнего благоустройства (поверхности подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, автостоянки и т.п.).

2.3. Управление объектами общей собственности

Объекты общей собственности передаются членами Товарищества в управление Товариществу. Товарищество не имеет права распоряжаться объектами общей собственности, в том числе, отчуждать, сдавать в залог, иначе, как в порядке, предусмотренном настоящим Уставом.

2.4. Распределение долей участия в общей собственности членов Товарищества

Доля участия собственников помещений в общей собственности пропорциональна суммарной площади принадлежащих ему на праве собственности помещений.

2.5. Доля участия в общей собственности членов Товарищества

Член Товарищества не вправе отчуждать свою долю участия в общей собственности, отказываться от нее в пользу физических или юридических лиц, в том числе, в пользу других членов Товарищества или самого Товарищества, а также совершать иные действия, влекущие утрату им доли участия отдельно от принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения.

3. Членство в Товариществе

3.1. Возникновение членства в Товариществе

Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

Создание Товарищества не исключает возможности для отдельных собственников оставаться вне данного товарищества, при этом не утрачивая с ним иных правовых связей, кроме членства в Товариществе.

Отказ части собственников от вступления в члены Товарищества не освобождает их от участия в несении необходимых расходов, связанных с управлением домом в целях его содержания и эксплуатации.

3.2. Несовершеннолетние члены Товарищества

Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

3.4. Членство в Товариществе нескольких собственников помещений

Если жилое или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам, то каждый из них обладает правами и обязанностями члена Товарищества. Распределение голосов между собственниками одного помещения на общем собрании членов Товарищества осуществляется пропорционально принадлежащей на праве собственности площади помещения каждому из собственников.

3.5. Передача права собственности

Права собственности на помещения во вновь создаваемом Товариществе передаются членам Товарищества после государственной регистрации Товарищества органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

3.6. Прекращение членства

Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме

4. Права и обязанности членов Товарищества

4.1. Права членов товарищества

Член товарищества имеет право:

- самостоятельно без согласования с другими членами Товарищества пользоваться и распоряжаться своей собственностью не нарушая при этом правил пользования помещением;
- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;
- возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов управления;
- получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;
- сдавать собственные помещения внаем или аренду в установленном порядке;
- пользоваться объектами общей собственности в соответствии с правилами внутреннего распорядка, утвержденными Правлением Товарищества;
- производить в соответствии с законодательством переустройство и перепланировку принадлежащего ему на праве собственности жилого или нежилого помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования инженерных коммуникаций;
- осуществлять другие права, предусмотренные настоящим уставом и законодательством.

4.2. Обязанности членов Товарищества

Член Товарищества обязан:

- соблюдать жилищное, гражданское законодательство, правила проживания в жилых помещениях, а также другие решения, принятые Общим собранием членов Товарищества,

выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества, и Правления Товарищества, положения внутренних правил Товарищества;

- соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;
- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, пропорционально размеру общей площади жилых и/или нежилых помещений, находящихся в его собственности, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества;
- содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.
- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;
- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов Товарищества собственником лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.
- 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.
- выполнять требования положений, утвержденных Правлением внутренних правил Товарищества;
- своевременно оплачивать все расходы, коммунальные услуги, налоги на имущество, находящееся в собственности каждого члена Товарищества, а также общего имущества в размере, пропорциональном доле участия;
- отвечать за своевременность платежей нанимателей или арендаторов принадлежащих ему помещений;
- нести ответственность за вред, причиненный арендаторами или нанимателями общему имуществу или жилым помещениям других членов Товарищества;
- в случае продажи принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения предоставить покупателю сведения об его обязательствах Товариществу;
- нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и иными правовыми актами, уставом товарищества.

4.3. Ответственность члена товарищества

Член товарищества, систематически не выполняющий требования настоящего Устава, Жилищного и Гражданского Кодексов РФ или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности может быть привлечен к административной и гражданско-правовой ответственности в порядке. Предусмотренном действующим законодательством

5. Права и обязанности Товарищества

5.1. Права Товарищества

Товарищество имеет право:

- заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;
- определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;
- устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
- продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- в случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов;
- товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов;
- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

5.2. Обязанности Товарищества

Товарищество обязано:

- заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;
- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 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 многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.
- обеспечивать надлежащее техническое, противопожарное, санитарное и экологическое состояние общего имущества и придомовой территории;
- выступать в интересах членов Товарищества заказчиком на коммунальные услуги и представлять интересы собственников при расчетах за таковые услуги в отношениях с коммунальными службами;
- обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, в распределении между собственниками расходов по содержанию и ремонту общего имущества в Товариществе;
- в случаях, предусмотренных законодательством, настоящим Уставом, представлять интересы членов Товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами;
- пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения собственниками общим имуществом.

6. Органы управления и контроля товарищества

6.1. Органы управления и контроля Товарищества

Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов Товарищества.

Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества.

Органом контроля над деятельностью Товарищества является ревизионная комиссия Товарищества.

6.2. Общее собрание

Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов Товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим уставом.

6.3. Компетенция Общего собрания

К компетенции Общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

1. внесение изменений в устав товарищества;
2. принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
3. избрание правления и ревизионной комиссии товарищества;
4. установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
5. образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
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 о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;
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 входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
11. определение размера вознаграждения членов правления товарищества;
12. принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
13. другие вопросы, предусмотренные настоящим Уставом, Жилищным Кодексом РФ и иными федеральными законами.

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

Решения по вопросам, перечисленным в п.4,8,9 настоящего пункта, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов от общего числа голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на собрании

6.4. Порядок организации и проведения общего собрания

Общее собрание членов Товарищества (годовое) проводится не реже одного раз в год не позднее 60 дней после окончания календарного года. Годовое собрание созывается его председателем правления Товарищества, в обязанности которого входит организация проведения собрания, а также своевременное уведомление собственников жилья.

Внеочередное общее собрание членов товарищества собственников жилья может быть созвано по инициативе любого из членов Товарищества. В таком случае обязанность по организации общего собрания и уведомлении членов Товарищества возлагается на лицо, по инициативе которого созвано собрание.

6.5. Уведомление о проведении общего собрания

Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку или путем почтового отправления. Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества, либо размещено в помещении данного

дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

В случае уведомления о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- повестка дня данного собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

6.6. Кворум

Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания членов Товарищества должно быть проведено повторное общее собрание.

6.7. Порядок проведения Общего собрания

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

При отсутствии всех вышеуказанных лиц Председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества. В случае проведения внеочередного собрания первым выступает лицо, по инициативе которого созвано собрание.

6.8. Голосование на общем собрании

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

Представитель члена Товарищества на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене Товарищества и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья принимаются путем голосования, присутствующими на собрании членами Товарищества или их представителями.

Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным уставом к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6, 7, 12 статьи № 6.3 настоящего устава решения принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются простым большинством голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

6.9 Общее собрание в форме заочного голосования

Решение общего собрания Товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме 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 собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

6.10 Решения общего собрания

Решения общего собрания Товарищества оформляются протоколами, которые подписывают председатель, секретарь собрания, а в случае проведения внеочередного собрания - лицо, по инициативе которого созвано внеочередное собрание. Протоколы общего собрания Товарищества являются документами строгой отчетности, хранение которых возлагается на правление Товарищества.

Решения, принятые общим собранием Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников, путем размещения соответствующего сообщения в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Решение общего собрания Товарищества, принятое в установленном настоящим уставом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции собрания, является обязательным для всех собственников помещений, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Собственник помещения вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием Товарищества с нарушением требований настоящего Кодекса, 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.

6.11. Правление Товарищества

Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

6.12. Выборы членов правления

Правление товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества из числа членов товарищества.

Правление избирается в количестве не более 12 человек, по одному представителю от каждого подъезда дома сроком на два года.

Вопрос об избрании членов правления в обязательном порядке носится в повестку годового общего собрания членов Товарищества.

По результатам отчета Ревизионной комиссии о деятельности правления на годовом общем собрании членов Товарищества может быть принято решение о продлении срока полномочий прежнему составу правления.

Голосование по кандидатурам членов правления производится единым списком, состоящим из представителей от каждого подъезда дома.

Решение о включении своего представителя в состав правления принимается большинством голосов членов Товарищества, проживающих в соответствующем подъезде дома и присутствующих на общем собрании.

Решение о включении своего представителя в состав правления является правомочным, если за него проголосовало не менее половины членов Товарищества, проживающих в соответствующем подъезде дома и присутствующих на общем собрании.

В случае если на общем собрании присутствует менее половины членов Товарищества, проживающих в соответствующем подъезде дома, то срок полномочий прежнего представителя от данного подъезда автоматически продлевается еще на один год.

6.13. Деятельность правления

Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества.

Заседания Правления проводятся не реже одного раза в месяц и созываются его Председателем. Объявления о заседаниях должны помещаться в отведенном для этого Правлением месте за три дня до их проведения.

Заседание Правления признается правомочным при участии в нем простого большинства членов Правления.

Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

6.14. Обязанности правления товарищества собственников жилья

В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

- составление годового бюджета Товарищества и отчета об его выполнении, годового отчета о проделанной работе, представление их для утверждения Общему собранию членов Товарищества;

- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

6.15. Председатель правления

Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно. Председатель Правления избирается сроком на 2 года.

Председатель правления товарищества собственников жилья 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 входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

6.16. Обязанности Правления по ведению и хранению документации Товарищества

Правление Товарищества обеспечивает хранение протоколов Общих собраний членов Товарищества, книг и журналов учета и иной документации Товарищества, а также ведет учет поступления платежей от каждого члена Товарищества (вид и размер платежа, время его внесения и размер долга и т.п.).

Правление Товарищества обеспечивает хранение годового и балансового отчетов, проверенных ревизионной комиссией либо внешним аудитором, Устава Товарищества и описания недвижимого имущества (паспорта домовладения).

6.17. Ревизионная комиссия

Ревизионная комиссия состоит из трех человек и избираемых общим собранием сроком на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

6.18. Обязанности ревизионной комиссии

Ревизионная комиссия Товарищества:

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;

- представляет Общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед Общим собранием о своей деятельности.

7. Найм персонала по управлению

7.1. Управляющий

По решению общего собрания Товарищество может на контрактной основе нанять управляющего Товарищества для выполнения функций и услуг по указанию Правления.

Управляющий Товарищества несет материальную ответственность за действия, которые повлекли физическое уничтожение, разрушение недвижимости, или в результате которых недвижимому имуществу был нанесен материальный вред. В данном случае вина управляющего должна быть доказана в установленном законом порядке.

7.2. Управляющая компания

По решению Общего собрания членов Товарищества управление объектами общей собственности членов Товарищества может быть передано по договору поручения организации или компании, предоставляющей услуги по управлению недвижимым имуществом.

8. Хозяйственная деятельность Товарищества

8.1. Виды хозяйственной деятельности

Для достижения целей, ради которых создано Товарищество, оно вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельностью:

- управлением обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в Товариществе;
- строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в Товариществе;
- сдачей в аренду, внаем либо продажей недвижимого имущества, входящего в состав Товарищества и находящегося в собственности Товарищества;
- выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества, в том числе, платные;
- осуществлять другие виды деятельности, не запрещенные законодательством и соответствующие целям деятельности Товарищества.

8.2. Доходы от хозяйственной деятельности

По решению Общего собрания членов Товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды или на иные цели деятельности Товарищества.

По решению Общего собрания членов Товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, также может быть частично направлен на оплату коммунальных платежей собственников в соответствии с их долями в общей собственности Товарищества.

9. Порядок осуществления финансового планирования и учета

9.1. Средства Товарищества

Имущество Товарищества составляют денежные средства и другие материальные ресурсы, принадлежащие ему на праве собственности. В собственности Товарищества может

находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

Средства Товарищества состоят из:

вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества; доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей Товарищества; дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонты, коммунальные услуги и иных дотаций, предусмотренных действующим законодательством; прочих поступлений, в том числе, средств, передаваемых Товариществу любыми физическими и (или) юридическими лицами.

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.

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

9.2. Распоряжение свободными средствами

По решению Общего собрания Товарищество может часть свободных денежных средств помещать в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги.

По решению Общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды (резервный фонд, фонд накопления), расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе задачам. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием.

9.3. Регулярные платежи

Регулярные платежи вносятся членами Товарищества ежемесячно не позднее десятого (10) числа каждого месяца и используются на текущее содержание и ремонт объектов общей собственности, а также на покрытие расходов, связанных с управлением объектами общей собственности членов Товарищества.

Доля в регулярных платежах члена Товарищества пропорциональна закрепленной за ним доле в общей собственности членов Товарищества.

9.4. Отчисления в резервный фонд

Резервный фонд создается в соответствии с требующимися расходами на замену и ремонт общей собственности, а также для погашения других непредвиденных расходов. Резервный фонд создается в размере не менее 10 % от годового бюджета Товарищества.

Отчисления в резервный фонд производятся ежемесячно. Доля члена Товарищества в резервном фонде пропорциональна закрепленной за ним доле участия в общей собственности членов Товарищества.

Средства, направленные в резервный фонд, не подлежат возврату члену Товарищества при продаже им принадлежащего ему на праве собственности жилого и /или нежилого помещения.

Товарищество осуществляет капитальный ремонт недвижимого имущества в установленные нормативами сроки. Решение о досрочном проведении капитального ремонта принимается Общим собранием членов Товарищества при согласии, подтвержденном 50% от общего количества присутствующих на общем собрании голосов членов Товарищества.

9.5. Обязательность платежей

Обязательство внесения платежей возникает у члена Товарищества с момента возникновения членства в Товариществе. Член Товарищества не может отказаться от внесения обязательных платежей в силу неиспользования (временного или постоянного), принадлежащего ему помещения, а также отказа от использования отдельных объектов общей собственности.

В случае, если член Товарищества намерен передать право собственности на принадлежащее ему помещение другому лицу вследствие продажи, дарения, завещания и др., он должен внести все обязательные платежи до момента соответствующей передачи.

9.6. Бюджет Товарищества

Платежи, связанные с текущими расходами Товарищества, осуществляются в соответствии с бюджетом. Бюджет утверждается Общим собранием членов Товарищества.

Ежегодно не позднее 60 дней после подведения итогов прошедшего финансового года и определения размеров расходов на эксплуатацию, ремонт или замену объектов общей собственности Правление Товарищества составляет бюджет на предстоящий финансовый год и определяет платежи каждого члена Товарищества.

Общее собрание членов Товарищества, созываемое для утверждения годового бюджета Товарищества, может быть проведено не ранее, чем через 10 дней после направления письменного проекта годового бюджета Товарищества на предстоящий финансовый год членам Товарищества (проект может быть составлен и направлен членам Товарищества в электронном виде, E-mail).

9.7. Превышение бюджета

Правление Товарищества не вправе превысить расходы более, чем на 10 % годового бюджета в связи с затратами, не предусмотренными годовым бюджетом. Решение в данном случае принимается Общим собранием членов Товарищества.

9.8. Страхование

Необходимые типы и виды страхования недвижимости в Товариществе и имущества Товарищества утверждаются общим собранием членов Товарищества.

Правление Товарищества принимает к исполнению и осуществляет страхование недвижимости, мест общего пользования, оборудования и имущества, находящегося в общей долевой собственности членов Товарищества.

10. Реорганизация и ликвидация Товарищества

10.1. Порядок реорганизации и ликвидации Товарищества

Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, установленных законодательством.

10.2. Основания для ликвидации Товарищества

Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе:

- по решению Общего собрания в случае передачи функций управления домом внешней управляющей компании (управляющему).

по решению Общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в Товариществе;

при приобретении одним лицом в собственность всех жилых и нежилых помещений в границах единого комплекса недвижимого имущества в жилищной сфере.

10.3. Распределение имущества при ликвидации Товарищества

При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, устанавливаемом Общим собранием Товарищества.

11. Объединение Товариществ

Два или более Товарищества могут создавать объединение для совместного управления общим имуществом. Управление подобными объединениями осуществляется в рамках положений Жилищного Кодекса. Принятие решений таким объединением производится голосованием всех Товариществ, входящих в объединение.

Товарищества могут передать подобному объединению, имеющему статус юридического лица, права по управлению общим имуществом или часть прав, которые оговорены в Уставах товариществ.

12. Заключительное положение

По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего Устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами Товарищества, третьими лицами и могущим иметь принципиальное значение для Товарищества и/или его членов с точки зрения необходимости защиты их имущественных и моральных, охраняемых законом прав и интересов, Товарищество будет руководствоваться положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, иными действующими законодательными и нормативно-правовыми актами.

Колесниченко Л.И.

Колесниченко Л.И.

