

УСТАВ Жилищно-строительный кооператив "Волга-49"

1. Общие положения

1.1. Жилищно-строительный кооператив "Волга-49", далее именуемое товарищество, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом движимого и недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Юридический адрес товарищества город Казань, улица Ломоносовская, дом №24.

Почтовый адрес товарищества: 420141, город Казань, улица Ломоносовская, дом №24.

1.3. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты.

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией. Товарищество собственников жилья вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со статьей 152 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.5. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти и других организациях.

1.6. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества.

1.7. Товарищество представляет интересы собственников жилья при получении ими коммунальных услуг, ремонтных и некоторых иных услуг (работ), выступая в качестве их посредника (агента). При этом товарищество заключает соответствующие договоры с поставщиками услуг (работ) от своего имени, но за счет и в интересах собственников жилых и не жилых помещений (принципалов). В некоторых случаях, товарищество в качестве посредника (агента) может действовать и от имени собственников жилых помещений, но за их счет и в их интересах.

1.8. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.9. Товарищество руководствуется в своей деятельности Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами, распоряжениями и постановлениями, настоящим уставом, а также решениями общего собрания членов товарищества, если они не противоречат действующему законодательству.

1.10. Товарищество создается с целью совместного управления собственниками помещений комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

1.11. Товариществом собственников жилья «Волга-49» признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 Жилищного Кодекса РФ, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или другими жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

2. Хозяйственная деятельность товарищества



2.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдача в аренду, в наем части общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) выступать в качестве посредника (агента) в рамках посреднических (агентских) правоотношений.

3. Права товарищества

3.1. Товарищество собственников жилья вправе:

- 1) 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;
- 2) 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 уставом товарищества цели;
- 3) 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;
- 4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- 5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
- 7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу;
- 8) в качестве посредника (агента) от своего имени или от имени собственников помещений (принципалов), но за их счет и в их интересах, заключать договора с поставщиками коммунальных, ремонтных и иных услуг (работ), а также с поставщиками ТМЦ, участвуя при этом в расчетах, т.е. осуществляя сбор необходимых сумм с собственников помещений (принципалов) и перечисляя эти деньги соответствующим поставщикам – контрагентам.

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

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) получать в пользование либо 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;
- 4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- 5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

3.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

3.4. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательства по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

4. Обязанности товарищества

4.1. Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного кодекса Российской Федерации, раздела 8 Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;
- 2) заключать договора о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;
- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;



4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

5) 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;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) 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;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

9) вести реестр членов товарищества собственников жилья и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 ЖК РФ.

10) представлять в уполномоченные органы государственной власти субъектов РФ, указанные в части 2 статьи 20 ЖК РФ, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

5. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме товарищества

5.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме,

1) помещения в данном 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 данном доме оборудование (технические подвалы);

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

3) 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;

4) 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.
(далее - общее имущество в многоквартирном доме).

5.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом Российской Федерации пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

5.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме, в том числе и не являющихся членами товарищества, путем его реконструкции или модернизации.

5.4. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме.

6. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме товарищества



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

6.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения следует судьбе права собственности на указанное помещение.

6.3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествовавшего собственника такого помещения.

6.4. Собственники помещений в многоквартирном доме не вправе:

- 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;
- 2) 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 указанное помещение.

7. Средства и имущество товарищества

7.1. В собственности товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

7.2. Средства товарищества состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества и собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ, за исключением сумм полученных в рамках посреднических (агентских) правоотношений для выполнения посреднического (агентского) задания;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) посреднические (агентские) вознаграждения, получаемые за выполнение посреднических (агентских) услуг;
- 5) прочих поступлений.

7.3. 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.

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

8. Содержание общего имущества в многоквартирном доме товарищества собственников жилья

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

8.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в доме указанного собственника.

8.3. Товарищество собственников жилья осуществляет свою деятельность по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирных домов в соответствии с Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда и другими действующими в жилищной сфере нормативными правовыми актами.

8.4. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

8.5. Средства образованных специальных фондов расходуются на цели, утвержденные общим собранием товарищества.

9. Членство в товариществе собственников жилья

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

9.2. Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

9.3. 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.

9.4. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные частью 4 статьи 143 ЖК РФ настоящей статьи, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.



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

10. Права и обязанности членов товарищества

10.1. Член товарищества имеет право:

- 1) входа, выхода или прохода через объекты общей собственности членов товарищества в случае, если это необходимо для доступа в принадлежащее ему на праве собственности жилое и (или) нежилое помещение. Вышеуказанное право непосредственно связано с правом собственности на жилое и (или) нежилое помещение и не может быть прекращено, отменено товариществом либо его членом;
- 2) участвовать в управлении товариществом как лично, так и через своего представителя;
- 3) избирать и быть избранным в органы управления и контроля товарищества
- 4) вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- 5) передавать нанимателю либо арендатору жилого и (или) нежилого помещения право голоса, а также права и обязанности, связанные с правом собственности, за исключением права голосования по вопросам внесения изменений и дополнений в настоящий Устав;
- 6) производить усовершенствования и изменения, переустройство и перепланировку внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого и (или) нежилого помещения в порядке, установленном законодательством;
- 7) получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах в соответствии с Положением о ознакомлении с документацией ТСЖ;
- 8) производить оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество через расчетный счет товарищества;
- 9) выступать принципалом в агентских (посреднических) правоотношениях с товариществом (агентом), и поручать ему агентские (посреднические) задания, которые будут им исполняться от своего имени или от членов ТСЖ, но в любом случае за счет принципалов
- 10) член товарищества обладает другими правами, предусмотренными действующим законодательством и настоящим Уставом.

10.2. Член товарищества обязан:

- 1) выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества;
- 2) соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;
- 3) принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, управлением, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом недвижимого имущества в жилищной сфере, в соответствии с процентной долей участия в общей долевой собственности, закрепленной за помещением, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов товарищества;
- 4) содержать находящиеся в его собственности жилое и (или) нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет;
- 5) использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников помещений в многоквартирном жилом доме по пользованию данными объектами;
- 6) самостоятельно предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности членов товарищества без соответствующего согласования с правлением товарищества и общим собранием членов товарищества;
- 7) выполнять положения правил пользования жилыми помещениями;
- 8) использовать жилое и (или) нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных настоящим Уставом или решением общего собрания членов товарищества;
- 9) в случае продажи принадлежащего ему на праве собственности жилого и (или) нежилого помещения предоставлять покупателю в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством, копию настоящего Устава и сведения о его обязательствах товариществу, член товарищества обязан письменно уведомить правление товарищества о продаже с указанием имени, адреса и реквизитов нового владельца.

10.3. Члены товарищества собственники жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.



10.4. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право 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, отражаемое 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 настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

11. Собственность членов товарищества

11.1. Члены товарищества владеют на праве собственности жилыми (квартирами, комнатами) и (или) нежилыми помещениями, включая пристроенные, одновременно являясь собственниками непосредственно связанного другого недвижимого имущества (объектами совместного пользования).

11.2. Квартиры как объект собственности:

11.2.1. Физические границы квартир определяются следующим образом:

- а) каждая квартира, в соответствии с поэтажным планом, состоит из площади и элементов благоустройства, ограниченных стенами, полом и потолком данной квартиры, при условии, однако, что материал стен, пола и потолка (за исключением поверхностей — реек, досок, штукатурки, краски, покрытия стен, керамической плитки, виниловой пленки, декоративной лепки и деревянных полов) является объектом совместного пользования, двери и окна квартир, входящих в объекты совместного пользования, являются частью этих квартир. Элементы благоустройства, находящиеся в указанных границах, включая (без ограничений) любое обогревательное (системы отопления - котел, медные трубы, конвекторы, радиаторы и т.д.) или кондиционирующее оборудование, электрические переключатели, провода, трубы, телевизионные кабели, приборы учета по электроэнергии, газа и воды, телефонные и электрические розетки, служащие исключительно для нужд данной квартиры, являются частью этой квартиры;
- б) в состав квартиры не входят: мусоропроводы, дымоходы, трубы, провода, несущие стены, несущие колонны или любые другие конструкции и оборудование, находящиеся частично внутри, частично вне указанных границ квартиры и которые проходят через внутренние стены или составные части квартиры для цели предоставления коммунальных услуг любой другой квартире или объектам совместного пользования.

12. Объекты совместного пользования

12.1. Объекты совместного пользования включают все составные части недвижимости, не входящие в состав квартир, а также без каких-либо ограничений включают следующее:

- 1) землю;
- 2) все фундаменты, колонны, балки и несущие конструкции здания;
- 3) все наружные стены здания, все стены, полы и потолки, окружающие квартиры, и все стены и конструкции, отделяющие квартиры от холлов, коридоров и лестниц (за исключением тех стен, полов и потолков, которые являются частью квартир, в соответствии со статьей 11 настоящего Устава);
- 4) крыши, холлы, коридоры, лестницы, шахты лифта, лифты, ВРУ, механические оборудование, телефонные коммуникации, оборудование по сбору мусора, вентиляционное оборудование, подъезды и входы в здания;
- 5) насосы, трубы, провода, кабели, водопроводы и другое оборудование, относящееся к водоснабжению, электропитанию, освещению, телефонной связи, сбору мусора, домофоны, служащие для удовлетворения нужд более чем одной квартиры и (или) части объектов совместного пользования, независимо от их фактического расположения;



- 6) все оборудование и установки, существующие в здании или на других объектах недвижимости для общего пользования, необходимые или повышающие удобство проживания, облегчающие совместную эксплуатацию или повышающие безопасность недвижимости;
- 7) все поверхности полезных путей, пешеходных путей, пешеходных дорожек, мест парковки и придомовая территория.

13. Органы управления товарищества собственников жилья

Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

14. Общее собрание членов товарищества собственников жилья

14.1. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим уставом.

14.2. К компетенции общего собрания членов товарищества относятся:

- 1) внесение изменений в устав товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 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 о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;

8.1) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчет об использовании таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторской проверки);

8.2) утверждение годового отчета деятельности правления товарищества;

8.3) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и ревизионной комиссии товарищества (ревизоров).

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, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренные Кодексом и уставом товарищества и решениями общего собрания;

11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества;

12) утверждение положений обязательных для собственников жилья;

13) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.

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

14.4. В случае долевой собственности на жилое помещение учет голоса собственников такого помещения осуществляется только с согласия их большинства.

15. Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья

15.1. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом), или путем размещения уведомления на доске объявлений в обще доступном для всех месте (доска объявлений в подъездах жилого дома). Уведомление направляется или размещается на доске объявления не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

15.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов товарищества собственников жилья вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

15.3. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества собственников жилья или их представители (по доверенности), обладающие более чем 50% голосов.

15.4. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания, в соответствии с пунктами 2,6,7 ст.145 принимаются не менее чем 2/3 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.

15.5. Общее собрание членов товарищества ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

15.6. Голосование может проводиться посредством опроса в письменной форме или голосование по группам членов товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

15.7. Решение общего собрания членов товарищества собственников жилья может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов товарищества для обсуждения вопросов повестки и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путём проведения заочного голосования – передачи в место и по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов товарищества, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

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

2) В решении члена товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

а) сведения о лице, участвующем в голосовании;

б) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

в) решение по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

3) Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов товарищества, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

4) При голосовании, осуществлённом посредством оформленных в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные требования признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются.

15.8. Члены товарищества в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания оформляются протоколами.

15.9. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания членов товарищества являются внеочередными. Внеочередное общее собрание членов товарищества собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

15.9.1. Решения, принятые общим собранием членов товарищества собственников жилья, а также итоги голосования доводятся до сведений собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путём размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определённом решением общего собрания членов товарищества в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

16. Правление товарищества собственников жилья

16.1. 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.

16.2. Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года.

16.3. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества, если избрание председателя товарищества не отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества уставом товарищества.

16.3.1. 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.

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

16.5. Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем в сроки, установленные уставом товарищества.

16.6. 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.

16.7. Заседание правления товарищества созывается председателем не реже чем 1 раз в два месяца.

17. Обязанности правления товарищества

В обязанности правления товарищества:

17.1. Соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества.

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

17.3. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им.

17.4. Заключение договоров на поставку коммунальных услуг и иных услуг. Данные договора заключаются от имени товарищества, но за счет членов ТСЖ, в рамках агентских правоотношений между товариществом (агентом) и членом товарищества (принципалами). В некоторых случаях, договоры на поставку услуг и работ могут заключаться от имени членов товарищества, собственников помещений и за их счет

17.5. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

17.6. Найм работников для управления, обслуживания многоквартирного дома и их увольнение.

17.7. Контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

17.8. Ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

17.9. Созыв и проведение общего собрания членов товарищества.

17.10. Размер обязательных платежей и взносов членов товарищества, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется членами правления.

17.11. Выполнение иных вытекающих из устава товарищества обязанностей.

18. Председатель правления товарищества

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

18.2. Председатель правления товарищества действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, настоящим уставом 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.

18.3. На основании решения правления товарищества подписывает договоры на оказание жилищно-коммунальных услуг.

19. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества

19.1. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества избирается общим собранием членов товарищества собственников жилья на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества не могут входить члены правления товарищества собственников жилья.

19.2. Ревизионная комиссия товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

19.3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества:



1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
2) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.
4) представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества.

19.4. Без заключения ревизионной комиссии общее собрание не вправе утвердить финансовый отчет, годовой баланс и общий размер обязательных взносов и платежей.

19.5. Финансовый год товарищества начинается с 1 января и заканчивается 31 декабря.

20. Права и обязанности собственника помещения в многоквартирном доме товарищества

20.1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом.

20.2. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему на праве собственности, жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом.

20.3. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

20.4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное 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.

20.5. Собственник жилого помещения имеет право выступать принципалом в агентских (посреднических) правоотношениях товариществом (агентом), и поручать ему агентские (посреднические) задания, которые будут им исполняться от своего имени или от имени собственника, но в любом случае за счет принципалов.

20.6. Собственник помещения в многоквартирном доме товарищества обязан вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги, а также нести расходы на содержание аппарата управления дома ежемесячно, включая налоги в соответствии с действующим законодательством, специальные сборы, необходимые взносы.

21. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

21.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

21.2. Решения общего собрания членов товарищества в многоквартирном доме о проведении капитального или текущего ремонта, их объеме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирного дома.

21.3. Бремя ответственности по оплате обязательных платежей, взносов и расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме, независимо от того, являются ли они членами товарищества.

21.4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома.

22. Ответственность за просрочку внесения взносов и платежей

22.1. В случае, если доля общих расходов, специальные сборы или специальные расходы, или месячный платеж не оплачиваются в установленный срок, то эта сумма становится задолженностью.

22.2. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить ТСЖ пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.



23. Допуск в квартиру

23.1. Каждый член товарищества и лица, проживающие в его квартире в случае необходимости обязан предоставить доступ в его квартиру управляющему, состоящему на службе товарищества, или иному лицу, уполномоченному управлением, в целях проведения профилактической инспекционной проверки состояния оборудования в квартире.

24. Безусловность соблюдения положений настоящего Устава и иных правил

24.1. Управление имеет право требовать выполнения положений настоящего Устава и правил от членов товарищества любыми законными средствами, в том числе путем обращения в суд.

24.2. Общее собрание может установить штрафы за нарушение установленных правил положений настоящего Устава, включая несвоевременное внесение взносов и других платежей. Член товарищества несет обязательства перед товариществом по оплате издержек товарищества, возникших в связи с принятием мер по принуждению члена товарищества выполнять положения учредительных документов и правил.

24.3. В случае неисполнения членом товарищества своих обязанностей по участию в общих расходах, товарищество вправе потребовать соответствующей компенсации в соответствии с гражданским законодательством.

24.4. Товарищество имеет право требовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения членом товарищества обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов в установленном гражданским законодательством порядке.

25. Реорганизация товарищества собственников жилья

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

26. Ликвидация товарищества собственников жилья

26.1. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством (ч.1 ст.57 ГК РФ).

26.2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном 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 многоквартирном доме.

27. Объединение товариществ собственников помещений

27.1. Два и более товарищества собственников жилья могут создать объединение товариществ для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

28. Заключительные положения

28.1. Устав утверждается общим собранием членов товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации товарищества собственников жилья в качестве юридического лица.

28.2. Поправки, изменения и дополнения к уставу товарищества собственников жилья принимаются на общем собрании членов товарищества собственников жилья или их представителей большинством голосов собственников помещений, пропорционально долям участия присутствующих на общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.

