

УТВЕРЖДЕН:

Общим собранием собственников помещений
жилого дома №23/24 по ул. Московская, г. Казань
Протокол № 3/2014 от 26 июня 2014 г.

Председатель ТСЖ «Зеленый дом»



Шамсутдинов Р.Ф.

Устав Товарищества собственников жилья «Зеленый дом»

г. Казань, 2014г.

I. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Зеленый дом» (далее – Товарищество) создано по инициативе собственников жилых помещений в жилом доме, расположенном по адресу: г. Казань, ул. Московская, д.23/24.

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке:

Товарищество собственников жилья «Зеленый дом».

Сокращенное наименование Товарищества на русском языке:

ТСЖ «Зеленый дом».

1.3. Местонахождение (юридический адрес) Товарищества: 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д.23/24.

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, формой объединения собственников помещений в доме для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом.

1.5. Настоящий Устав разработан в соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, а также других нормативно-правых актов РФ.

1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в судах.

1.7. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, входящее в состав дома.

1.8. Все недвижимое имущество, приобретенное Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности его членов - собственников помещений в доме.

1.9. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренными настоящим Уставом, а также в пределах, определенных действующим законодательством.

1.10. Товарищество имеет круглую печать, угловой штамп и бланк, может иметь свою эмблему и иную символику, зарегистрированные в установленном порядке; имеет расчетные и иные счета в банках.

1.11. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, а члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

1.12. Товарищество собственников жилья создано без ограничения срока деятельности.

II. Предмет и цели деятельности

2.1. Предметом и целями деятельности Товарищества являются:

• Организация совместного управления и обеспечения эксплуатации недвижимого имущества в доме; реализация собственниками жилья прав по владению, пользованию и, в установленных законодательством пределах, распоряжению общим долевым имуществом в Товариществе; сохранение и приращение недвижимости в Товариществе собственников жилья.

2.2. Обеспечение согласия членов Товарищества - о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью.

2.3. Обеспечение коммунальными услугами собственников помещений, арендаторов, нанимателей и оплаты последними таких услуг.

2.4. Организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению недвижимым имуществом в жилищной сфере Товарищества.

2.5. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых (если таковые имеются) помещений, общего долевого имущества, а также земельного участка, на котором расположено здание и иные объекты недвижимости Товарищества.

2.6. Обеспечение выполнения в границах недвижимого имущества правил пользования жилыми и нежилыми (если имеются) помещениями, местами общего пользования, содержания жилого дома и придомовой территории.

2.7. Защита прав и интересов членов Товарищества.

2.8. Представление общих интересов собственников жилья в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с юридическими и физическими лицами.

III. Права и обязанности Товарищества

3.1. Товарищество собственников жилья вправе:

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

3.2. 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;
- 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 собственников жилья 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 обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3.5. Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;
- осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном жилищным кодексом РФ;
- 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, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
- представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации

внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

IV. Членство в Товариществе

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

4.2. 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.

4.3. 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.

4.4. Реестр членов товарищества собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

4.5. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

4.6. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены настоящим Кодексом и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

4.7. Члены товарищества собственников 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.

4.8. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

- устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;
- реестр членов товарищества;
- бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

- протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
- 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;
- техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- иные документы, предусмотренные жилищным кодексом РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

V. Права и обязанности членов Товарищества

5.1. Члены Товарищества имеют право:

Принимать участие в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранными в органы управления и контроля Товарищества.

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

Сдавать в наем или аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности, в порядке, установленном законодательством.

Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и локальными актами.

5.2. Члены Товарищества обязаны:

Обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в их собственности.

Обеспечивать с соблюдением установленных нормативных и технических требований использование, содержание и ремонт, перестройку и модернизацию помещений или их частей без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных, охраняемых законом прав и интересов других собственников.

При нанесении членом Товарищества лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, ущерба общему имуществу член Товарищества обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб.

5.3. Неиспользование членами Товарищества принадлежащих им помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения членов Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в Товариществе.

5.4. Члены Товарищества обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилые помещения, коммунальные услуги. Плата за жилые помещения и коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения;

- плату за коммунальные услуги;

Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя

плату за:

- содержание общего имущества жилого дома, в том числе подвала, чердака, подъезда и крыши;
- техническое обслуживание общих коммунальных, технических устройств, в том числе и приборов учета, технических помещений жилого дома;
- вывоз бытовых отходов;
- техническое обслуживание лифтов;
- содержание прилегающей к дому территории;
- проценты банка за ведение расчетного счета и банковское обслуживание;
- оплата общественного телефона;
- уличное освещение мест общего пользования;
- обслуживание ТП.

Плата за коммунальные услуги включает в себя:

- плату за холодное и горячее водоснабжение;
- плату за водоотведение и канализацию;
- плату за электроснабжение;
- плату за газоснабжение.

5.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Члены товарищества собственников жилья вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Размер обязательных платежей и (или) взносов членов Товарищества определяется органами управления Товарищества (общим собранием). Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных правительством Российской Федерации.

VI. Средства, имущество и хозяйственная деятельность Товарищества

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

6.2. Средства товарищества собственников жилья состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

6.3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на

предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

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

6.5. Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

6.6. Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

6.7. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные настоящей главой и уставом товарищества.

VII. Управление Товариществом

7.1. Управление деятельностью Товарищества осуществляется через его органы, каковыми являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

7.1.2. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества:

7.1.3. Члены Товарищества обязаны ежегодно, не позднее второго квартала года следующего за отчетным годом, проводить годовое общее собрание членов Товарищества. Годовое общее собрание членов Товарищества организует и проводит правление Товарищества. На повестку дня годового общего собрания членов Товарищества, помимо прочих вопросов выносится вопрос об утверждении отчета правления Товарищества о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за истекший год, а также вопрос об утверждении заключения (отчета) ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за отчетный период.

7.1.4. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания членов Товарищества являются внеочередными. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления товарищества, членов Товарищества, обладающих 30 и более процентами голосов от общего числа голосов в Товариществе, а так же по требованию ревизионной комиссии или органа местного самоуправления.

7.1.5. Сроки, порядок организации, порядок и форма проведения годового, внеочередного и повторного общего собрания членов Товарищества, а также порядок

уведомления о принятых им решениях устанавливаются настоящим Уставом и могут быть изменены по решению общего собрания членов Товарищества.

7.1.6. Инициаторы проведения общего собрания обязаны уведомить каждого члена Товарищества о предстоящем проведении общего собрания одним из нижеперечисленных способов:

- путем опубликования уведомления на информационных стендах, находящихся в холлах каждого подъезда, на входных дверях, ведущих в каждый подъезд дома и в помещении Правления ТСЖ;

- путем направления каждому члену Товарищества уведомления заказным письмом посредством почтового отправления с уведомлением о вручении;

- путем вручения каждому члену Товарищества уведомления под роспись.

7.1.7. Уведомление о проведении общего собрания направляется (размещается) не позднее чем за 10 (десять) дней до даты проведения общего собрания. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества должны быть указаны:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

- форма проведения данного собрания (очное собрание или заочное голосование);

- дата, место, время проведения данного собрания, или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования - место или адрес, где можно получить на руки бюллетени для голосования, дата окончания приема заполненных бюллетеней с решениями по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие бюллетени;

- повестка дня данного собрания;

- порядок и сроки ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

7.1.8. Общее собрание членов Товарищества может быть проведено в форме очного или в форме заочного голосования посредством письменного опроса по бюллетеням (Заочное голосование). В случае проведения общего собрания членов Товарищества в форме очного собрания может быть также использована форма письменного голосования по бюллетеням, предусмотренная для заочного голосования.

7.1.9. Очное общее собрание членов Товарищества ведет Председатель товарищества либо один из членов правления товарищества. Очное общее собрание членов Товарищества, созываемое по инициативе правления Товарищества, ведет Председатель правления Товарищества или один из его заместителей, а в случае их отсутствия - один из членов правления Товарищества.

7.1.10. В случае проведения общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования посредством письменного опроса по бюллетеням каждому члену Товарищества передается один экземпляр бюллетеней для голосования, который после заполнения передается председателю данного собрания.

7.1.11. В одном бюллетене для голосования может быть указан один или все вопросы повестки дня данного собрания и следующие варианты решений по ним: «за», «против», «воздержался». В бюллетене для голосования обязательно должны быть указаны порядок и правила заполнения и оформления бюллетеня, наименование члена Товарищества и количество голосов соответствующего члена Товарищества.

7.1.12. При подведении итогов голосования засчитываются голоса по тем вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования решения (бюллетени) признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника (бюллетень) содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения (бюллетеня) недействительным в целом.

7.1.13. Общее собрание членов Товарищества правомочно принимать решения по всем вопросам повестки дня данного собрания, если в нем приняли участие члены Товарищества или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества (простой кворум), за исключением случаев, когда в повестку дня собрания включены вопросы, решения по которым принимаются квалифицированным большинством, не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества или от общего числа голосов всех собственников помещений многоквартирного дома (для решения этих вопросов требуется квалифицированный кворум).

7.1.14. При отсутствии необходимого кворума для решения общим собранием соответствующих вопросов должно быть проведено повторное общее собрание. Повторное общее собрание проводится в общем порядке в срок не ранее 10 (десяти) дней и не позднее 30 (тридцати) дней со дня несостоявшегося общего собрания.

7.1.15. Количество голосов, которым обладает член Товарищества на общем собрании членов Товарищества, пропорционально его доле в праве общей долевой собственности на общее имущество комплекса недвижимого имущества многоквартирного дома. Расчет и распределение, а также изменение в подлежащих случаях указанного количества голосов членов Товарищества производится председателем правления Товарищества и оформляется протоколом собрания (заседания) членов правления Товарищества. Представитель члена Товарищества действует в строгом соответствии с предоставленными ему полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов РФ актов управомоченных на то государственных органов или органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности.

7.1.16. Доверенность (в том числе доверенность представителя на участие в общем собрании членов Товарищества с правом голосования) должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями ст. 185 Гражданского кодекса РФ или удостоверена нотариально.

7.1.17. Решение общего собрания членов Товарищества оформляется протоколом общего собрания, в котором отражаются: дата, место и время проведения собрания, повестка дня собрания, данные о надлежащем уведомлении членов Товарищества о проведении собрания, данные о наличии кворума, ход собрания, краткое содержание выступлений докладчиков и обсуждения вопросов повестки дня (для очного собрания), результаты голосования по каждому вопросу повестки дня с указанием количества поданных голосов («за», «против» и «воздержался»), содержание принятых общим собранием решений.

7.1.18. Протокол общего собрания членов Товарищества составляется в письменном виде не позднее трех рабочих дней со дня проведения очного общего собрания (или даты окончания приема бюллетеней для голосования в случае проведения общего собрания в форме заочного письменного голосования) и подписывается председателем и секретарем данного собрания (в случае его избрания).

7.1.19. К протоколу общего собрания членов Товарищества прикладываются журнал регистрации участников собрания, копии доверенностей представителей членов Товарищества и документы, свидетельствующие о направлении в установленном порядке уведомлений членам Товарищества о проведении данного собрания, иные документы и материалы, рассмотренные данным собранием, в том числе отчет правления Товарищества, заключение (отчет) ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, а также оригиналы бюллетеней для голосования.

7.1.20. Информация о принятых на общем собрании членов Товарищества решениях размещается в помещениях многоквартирного дома, определенных решением общего собрания членов Товарищества и доступных для всех собственников помещений в данном доме, в десятидневный срок со дня проведения очного общего собрания (или даты окончания приема бюллетеней для голосования в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования).

7.1.21. Решение общего собрания членов Товарищества, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством РФ, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех, кто независимо от причин не принял участия в голосовании.

7.2. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товариществом и созывается в порядке, установленном Уставом и жилищным кодексом РФ. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

- внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 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;
- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

- утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;
- утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных жилищным кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;
- определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;
- другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом или иными федеральными законами.

7.3. Уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов товарищества также может быть отнесено решение иных вопросов.

7.4. Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

7.5. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает одним голосом (количеством голосов пропорционально доле его участия в Товариществе).

7.6. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют собственники помещений или их представители, обладающие более 50 процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

7.7. Общее собрание Товарищества ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления. В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества.

7.8. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества.

7.8.1. 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.

7.8.2. 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.

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

7.8.4. 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.

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

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

7.8.7. 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.

7.9. В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

- 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 реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

7.10. Председатель правления товарищества собственников жилья избирается сроком на два года, установленный уставом товарищества. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

7.11. 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 входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном

доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных жилищным кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

VIII. Ревизионная комиссия Товарищества

8.1. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года.

8.2. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

8.3. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

8.4. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

- проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
- представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

IX. Прекращение деятельности товарищества

9.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияния, присоединения) либо ликвидации.

9.2. Реорганизация Товарищества в форме слияния или присоединения возможна в случае объединения Товарищества с другим Товариществом собственников жилья в соответствии со ст. 136 Жилищного кодекса РФ. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом согласно действующему законодательству РФ.

9.3. Товарищество ликвидируется:

- По решению общего собрания членов Товарищества и собственников помещений многоквартирного дома в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества многоквартирного дома;
- По решению общего собрания членов Товарищества и собственников помещений многоквартирного дома в связи с изменением способа управления комплексом недвижимого имущества многоквартирного дома;
- По решению общего собрания членов Товарищества и собственников помещений многоквартирного дома в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
- по вступившему в законную силу решению суда на основании требования органов исполнительной власти или местного самоуправления: в связи с устойчивой финансовой несостоятельностью Товарищества в соответствии с настоящим Уставом и действующим законодательством РФ;

- в случае осуществления Товариществом деятельности по управлению жилыми и нежилыми помещениями без надлежащего разрешения (лицензии), полученной в установленном законом порядке, если такое разрешение (лицензия) требуется действующим законодательством РФ;

- при осуществлении деятельности, запрещенной законодательством либо противоречащей уставным целям Товарищества.

9.4. Порядок ликвидации Товарищества:

9.4.1. Управление комплексом недвижимого имущества многоквартирного дома переходит от Правления Товарищества к ликвидационной комиссии с момента принятия решения о ликвидации.

9.4.2. Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, публикацию о ликвидации Товарищества, порядке и сроке заявления требований его кредиторов. Сро́к заявления требований кредиторами не может быть менее чем два месяца со дня публикации.

9.4.3. Ликвидационная комиссия принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации Товарищества.

9.4.4. По окончании срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества Товарищества, перечне предъявляемых кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения.

9.4.5. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим собранием членов Товарищества (при решении о самороспуске) или органом, принявшим решение о его ликвидации.

9.4.6. Если имеющиеся у ликвидируемого Товарищества денежные средства недостаточны для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу имущества Товарищества с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

9.4.7. Выплата денежных сумм кредиторам ликвидируемого Товарищества производится ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленной ст. 64 Гражданского кодекса РФ, в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом, начиная со дня его утверждения, за исключением кредиторов пятой очереди, выплаты которым производятся по истечении месяца со дня утверждения промежуточного ликвидационного баланса.

9.4.8. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием членов Товарищества или органом, принявшим решение о ликвидации Товарищества.

9.4.9. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется в соответствии долями участия членов Товарищества. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество прекратившим существование, после внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

Х. Заключительные положения

10.1. Устав утверждается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

10.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания, принимаются большинством голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Жилищному Кодексу РФ, другим нормативным правовым актам Российской Федерации, и подлежат государственной регистрации в соответствующих органах.

10.3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Уставом, члены Товарищества собственники помещений многоквартирного дома, не являющиеся членами Товарищества, руководствуются действующим законодательством РФ.

10.4. Решения, принятые на общих собраниях членов Товарищества и собственников помещений многоквартирного дома, не являющихся членами Товарищества, а также решения правления Товарищества и председателя правления Товарищества не должны противоречить настоящему Уставу и действующему законодательству РФ и нарушать законные права и интересы собственников помещений многоквартирного дома и третьих лиц.

10.5. Настоящий устав составлен в 2-ух экземплярах, один хранится у Товарищества, другой в регистрирующем органе.



В данном документе прошито,
пронумеровано и скреплено

16 (шестнадцать) листов
«26» июля

2014 года

Подпись

[Handwritten signature]

Межрайонная ИФНС России №18
В Единый государственный реестр
юридических лиц внесена запись
«23» июля
ОГРН 1131650051423
ГРН 214163063800
Экземпляр документа хранится
в регистрирующем органе
ст. 96. Наименование регистрирующего
должность, подпись, печать
Подпись *[Handwritten signature]*
М.П.

