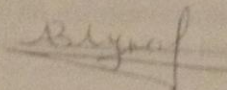


УТВЕРЖДЕН

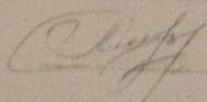
Решением Общего собрания
собственников (участников долевого
строительства) Застройщика
многоквартирного жилого дома № 47
по улице Пугачева г. Казани

Протокол № 1
от «20» октября 2005г.г.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОБРАНИЯ

 А.В. ЛУКОЯНОВ

СЕКРЕТАРЬ СОБРАНИЯ

 Л.Р. СИРАЗЕТДИНОВА

УСТАВ

Товарищества собственников жилья

«ПУГАЧЕВА, 47»



г. Казань 2005г.

I. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья "Пугачева,47" создано по инициативе собственников жилых помещений в жилом доме, расположенном по адресу: г. Казань, ул. Пугачева дом 47.

1.2. Товарищество собственников жилья "Пугачева,47" 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.

1.3. Настоящий Устав разработан в соответствии с положениями Гражданского законодательства Российской Федерации, Жилищного Кодекса РФ, других законодательных актов и иных нормативных актов.

1.4. Полное фирменное наименование товарищества на русском языке - Товарищество собственников жилья «ПУГАЧЕВА,47».

Сокращенное фирменное наименование товарищества на русском языке - ТСЖ «ПУГАЧЕВА,47».

1.5. Место нахождения товарищества 420097, Россия Республика Татарстан г. Казань, ул. Пугачева, дом № 47.

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.

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

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

1.9. 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.

1.10. Товарищество собственников жилья создано без ограничения срока деятельности.

II. Предмет и цели деятельности

Предметом и целями деятельности Товарищества являются:

2.1. 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 оплата после приема таковых услуг.

2.4. Организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию

- 2.5. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, жилищного и санитарного состояния жилых и нежилых помещений, общего имущества, а также земельного участка, на котором расположено здание и иные объекты недвижимости Товарищества.
- 2.6. Обеспечение выполнения в границах недвижимого имущества прав пользования жилыми и нежилыми (если имеются) помещениями, местами общего пользования, содержания жилого дома и прилегающей 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. Право собственности на жилые и/или нежилые помещения и общее имущество в кондоминиуме.

- 3.1. Объектами собственности членов товарищества являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения административного и иного технического назначения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности, в том числе и нежилые помещения технического назначения.
- Примечание: вышеуказанные нежилые помещения административного, вспомогательного и технического назначения, являются встроенными, и расположены в покоем этаже здания жилого дома.
- 3.2. Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им на праве собственности и/или ином праве помещения и соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора. Нежилые помещения используются их собственниками для осуществления своей хозяйственной деятельности.
- 3.3. Члены товарищества владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме, находящемся в их общей долевой собственности.
- 3.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения в многоквартирном доме.
- 3.5. 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.
- 3.6. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и нежилые помещения технического назначения, входящие в состав общего имущества, в которых установлено ниже указанное оборудование, ограждающие несущие и не несущие 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 могут повлечь нарушение интересов других домовладельцев.

3.7. 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, а также если совместным решением членов товарищества установлено иное, долю (количество) голосов на общих собраниях членов товарищества. Доля участия каждого 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.

3.8. Доля участия товарищества-собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади, или в иной единообразной форме, установленной соглашением членов товарищества.

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

3.10. Порядок определения и изменения долей членов товарищества в недвижимом имуществе устанавливается их соглашением в зависимости от вклада в образование и приращение этого имущества либо в ином порядке, установленном нормами гражданского законодательства.

3.11. 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.

3.12. Любой член товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретающему следующие документы:

- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
- сведения о залоге помещений;
- сведения о страховании общего имущества в многоквартирном доме;
- сведения о любых известных капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

Кроме того, в дополнение к этим сведениям представляются копии уставов товариществ и сведения о его обязательствах перед товариществом.

3.13. Члены товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с уставом и соглашением между ними.

3.14. 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 многоквартирном доме.

3.15. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме, включая принадлежащий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами - сервитутом, который устанавливается по соглашению между членами товарищества и лицом, требующим установления сервитута, а в случае отсутствия соглашения - по решению суда.

I. Общие положения

- 1.1. Товарищество собственников жилья "Пугачева, 47" создано по инициативе собственников жилых помещений в жилом доме, расположенном по адресу: г. Казань, ул. Пугачева дом 47.
- 1.2. Товарищество собственников жилья "Пугачева, 47" 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.
- 1.3. Настоящий Устав разработан в соответствии с положениями Гражданского законодательства Российской Федерации, Жилищного Кодекса РФ, других законодательных актов и иных нормативных актов.
- 1.4. Полное фирменное наименование товарищества на русском языке – Товарищество собственников жилья «ПУГАЧЕВА, 47».
Сокращенное фирменное наименование товарищества на русском языке – ТСЖ «ПУГАЧЕВА, 47».
- 1.5. Место нахождения товарищества 420097, Россия Республика Татарстан г. Казань ул. Пугачева, дом № 47.
- 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.
- Все недвижимое имущество, приобретенное Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности его членов – собственников помещений в доме.
- 1.8. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренными настоящим Уставом, а также в пределах, определенных действующим законодательством.
- 1.9. 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.
- 1.10. Товарищество собственников жилья создано без ограничения срока деятельности.

II. Предмет и цели деятельности

Предметом и целями деятельности Товарищества являются:

- 2.1. 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 таковых 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 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. Право собственности на жилые и/или нежилые помещения и общее имущество в кондоминиуме.

3.1. Объектами собственности членов товарищества являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения административного и иного технического назначения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности, в том числе и нежилые помещения технического назначения. Примечание: вышеуказанные нежилые помещения административного, вспомогательного и технического назначения, являются встроенными, и расположены в цокольном этаже здания жилого дома.

3.2. Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им на праве собственности и/или ином праве помещения в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора. Нежилые помещения используются их собственниками для осуществления своей хозяйственной деятельности.

3.3. Члены товарищества владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме, находящемся в их общей долевой собственности.

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

3.5. 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.

3.6. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и нежилые помещения технического назначения, входящие в состав общего имущества, в которых установлено ниже указанное оборудование, ограждающие несущие и не несущие 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 законных интересов других домовладельцев.

3.7. 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 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.

3.8. Доля участия товарищества-собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади, или в иной единообразной форме, установленной соглашением членов товарищества.

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

3.10. Порядок определения и изменения долей членов товарищества в недвижимом имуществе устанавливается их соглашением в зависимости от вклада в образование и приращение этого имущества либо в ином порядке, установленном нормами гражданского законодательства.

3.11. 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.

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

- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
- сведения о залоге помещений;
- сведения о страховании общего имущества в многоквартирном доме;
- сведения о любых известных капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

Кроме того, в дополнение, к этим сведениям представляются копия устава товарищества и сведения о его обязательствах перед товариществом.

3.13. Члены товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с уставом и соглашением между ними.

3.14. 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 многоквартирном доме.

3.15. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами – сервитутом, который устанавливается по соглашению между членами товарищества и лицом, требующим установления сервитута, а в случае недостижения соглашения – по решению суда.

IV. Образование и использование средств и фондов товарищества, участие членов товарищества в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества.

4.1. Средства товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей и задач товарищества;
- платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

4.2. По решению общего собрания товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утвержденным членами товарищества.

4.3. По решению общего собрания товарищество может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе товарищества. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

4.4. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов товарищества и самого товарищества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых членам товарищества, если иное не зафиксировано в договорах между жилищно-коммунальными предприятиями и товариществом или организацией, управляющей общим имуществом в многоквартирном доме, на основе которого создано товарищество.

4.5. Члены товарищества оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования пропорционально фактически проживающим в квартире, если на общем собрании не будет принято иного решения.

4.6. Члены товарищества оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

4.7. Начисления и сборы с членов товарищества на любые дополнительные расходы прилагание может производить при условии утверждения их общим собранием.

4.8. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета товарищества определяет обязанности всех членов товарищества в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

4.9. Члены товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

4.10. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов товарищества.

V. Хозяйственная деятельность товарищества.

5.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества и в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и уставом.

5.2. Для достижения своих целей товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества (кроме мест общего пользования и технических помещений), входящего в состав многоквартирного дома и находящегося в собственности товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома и улучшения общего имущества;
- иные виды хозяйственной деятельности, предусмотренные уставом товарищества.

5.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.

5.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты общих расходов или, по решению общего собрания членов товарищества, направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, соответствующие задачам товарищества, указанным в уставе.

VI. Членство в товариществе.

6.1. Членство в Товариществе возникает у собственников помещений в доме с момента регистрации Товарищества в установленном порядке.

6.2. После организации Товарищества все лица, приобретающие помещения в доме, могут быть приняты в члены Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

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

6.4. Член товарищества систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

6.5. С момента прекращения права собственности домовладельца на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в товариществе прекращается.

6.6. При реорганизации юридического лица – члена товарищества либо смерти гражданина – члена товарищества их правопреемник (наследники) приобретатели имущества по договору входят в состав членов товарищества с момента возникновения права собственности на имущество в многоквартирном доме.

6.7. Член товарищества вправе с учетом требований законодательства и устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования, распоряжения этим имуществом.

6.8. Собственники жилых и/или нежилых помещений и иного недвижимого имущества – члены товарищества обязаны выполнять требования товарищества.

VII. Права товарищества.

7.1. Товарищество имеет право:

7.1.1. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством.

7.1.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в многоквартирном доме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом товарищества, получив для этого в случае необходимости лицензию на соответствующий вид деятельности.

7.1.3. Определять бюджет товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества цели.

7.1.4. Устанавливать на основе принятого годового бюджета товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия.

7.1.5. Выполнять работы и оказывать услуги домовладельцам.

7.1.6. Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

7.1.7. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды товарищества, если они изношены или морально устарели.

7.1.8. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные товариществу собственниками жилья в управление.

7.1.9. Выбирать в том числе на конкурсной основе управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.

7.1.10. Совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества.

VIII. Обязанности Товарищества.

8.1. Товарищество обязано:

8.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества.

8.1.2. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

8.1.3. Обеспечивать выполнение всеми членами товарищества их обязанностей содержанию и ремонту недвижимого имущества в многоквартирном доме.

8.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

8.1.5. Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, уставом, решениями общего собрания.

8.1.6. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в жилых домах. Заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.

8.1.7. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов товарищества по вопросам

содержания, содержания и использования общей собственности, распределения между собственниками затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

9.14. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять интересы члена товарищества в жилищных организациях, а также в иных организациях третьими лицами.

9.15. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

IX. Права членов товарищества.

9.1. Член товарищества имеет право:

9.1.1. Самостоятельно без согласования с другими членами товарищества распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

9.1.2. Участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления товарищества.

9.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

9.1.4. Возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесенных ущерба общему имуществу.

9.1.5. Получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

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

9.1.7. Сдавать принадлежащие ему помещения в аренду или внаем в установленном порядке.

9.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.

X. Обязанности членов товарищества.

10.1. Член товарищества обязан:

10.1.1. Выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества.

10.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилого дома и придомовой территории.

10.1.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить платежи взносов и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов товарищества.

10.1.4. Содержать находящиеся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

10.1.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

10.1.6. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

10.1.7. Обеспечить доступ третьих лиц в части жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания или внесения в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

[illegible]

XI. Органы управления и контроля товарности.

11.1 Органы управления товарищества являются:

- общее собрание членов товарищества;
- правление товарищества.

11.2 Высшим органом товарищества является:

11.3. Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия.

11.3. Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия.

ХІІ. Общее собрание членов товарищества.

12.1. Годовое общее собрание членов товарищества созывается не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года.

12.2. Уведомление о приращении облигаций

12.2. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену товарищества наравляется в почтовом отправления (почтовым путем) по адресу, указанному в письменной форме члену товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

- по какой инициативе созывается общее собрание;
- место и время

- по чьей инициативе созывается общее собрание;
- место и время проведения собрания;
- повестка дня собрания.

Служба для собрания
Общего собрания

12.3. Каждый член товарищества несет ответственность за свои действия и решения, принятые им в товариществе.

12.4. Общее собрание правомочно, если на нем
обязательно

12.4. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа членов товарищества. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества, кроме случаев, предусмотренных в 12.9. настоящего устава. В случае отсутствия на собрании большинства членов товарищества инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.

Новое позывное общее собрание может быть вновь созвано в срок не ранее 18 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

12.5. Член товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимается решение касательно вопросов возбужденного него судебного разбирательства.

12.6. Общее собрание ведет председатель, призывая при его отсутствии. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления или управляющей.

Результаты голосования являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняла участия в голосовании по причинам от болезни.

12.7. К исключительной компетенции общего собрания относятся решение следующих вопросов:

12.7.1. Внесение изменений в устав товарищества.

12.7.2. Решение о реорганизации и ликвидации товарищества.

12.7.3. Принятие решений об изъятии, о смене в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество товарищества домовладениям или третьим лицам, предоставлении сервитута или иных прав пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

12.7.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в многоквартирном доме.

12.7.5. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

12.7.6. Определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности товарищества.

12.7.7. Введение ограничений на использование общего имущества.

12.7.8. Избрание правления и ревизионной комиссии, переизбрание председателя и освобождение его от полномочий.

12.7.9. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его деятельности.

12.7.10. Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов товарищества.

12.7.11. Образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта недвижимого имущества и оборудования.

12.7.12. Передача функций управления управляющей организации.

12.7.13. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии товарищества, ревизионной комиссии (ревизора).

12.7.14. Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положения об оплате их услуг.

12.7.15. Определение размера вознаграждения членам правления товарищества.

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

12.8. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

12.9. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с п.п.12.7.1-12.7.6., решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

ХIII. Правление товарищества.

13.1. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам

деятельности товарищества, за исключением вопросов, относящихся к исключительной компетенции общего собрания членом товарищества. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членом товарищества.

13.2. В случае, когда в собственности владельца нежилого помещения находится более 30% площади всех помещений в многоквартирном доме, представляется выход в правление товарищества в обязательном порядке.

13.3. Правление товарищества избирается из числа членом товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

13.4. Члены правления избираются собственниками жилых и нежилых помещений на общем собрании, созываемом для этой цели в установленном порядке. Члены правления избираются на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любые собственники жилого или нежилого помещения либо в письменной, либо в устной форме на собрании, созванном для избрания членом правления. Список всех кандидатов в правление представляется собственникам – членам товарищества не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления. Члены товарищества могут утвердить специальные процедуры проведения таких выборов, если они не противоречат настоящему уставу. Правление на первом своем заседании избирает из своего состава председателя.

13.5. В компетенцию правления входят решения следующих вопросов:

13.5.1. Соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава.

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

13.5.3. Определение и применение штрафных санкций в отношении неисполнителей коммунальных или иных услуг повлекших за собой задолженность товарищества перед соответствующими службами-поставщиками, штрафные санкции осуществляются в виде отключения электроснабжения за просрочку оплаты за 2 месяца до погашения суммы долга.

13.5.4. Составление смет доходов и расходов на соответствующий год для утверждения.

13.5.5. Заключение договоров от имени товарищества, с их последующим утверждением на общем собрании членом товарищества.

13.5.6. Представительство товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

13.5.7. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление.

13.5.8. Наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их.

13.5.9. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

13.5.10. Ведение списка членом товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

13.5.11. Созыв и организация проведения общего собрания.

13.5.12. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

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

13.6. Вакансии в правлении могут быть заполнены по решению специального заседания правления, созванного для этой цели в любое время после возникновения такой необходимости. Избранный или назначенный таким образом член правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена правления на смену которому он пришел, с утверждением его впоследствии на общем собрании членом товарищества.

13.7. Заседание правления созывается его председателем.

- 13.8. Первое заседание правления, организуемое после ежегодного собрания членов товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.
- 13.9. Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца. Если заседания проводятся не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену правления по почте или вручаться лично не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения заседания. Члены товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.
- 13.10. Специальные заседания правления могут созываться председателем с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену правления лично или по почте и в котором указываются время, место и тема повестки дня заседания.
- 13.11. Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять большинства членов правления, то большинство голосов присутствующих могут перенести заседание.
- 13.12. При заключении договора с управляющей организацией правление передает функции этой управляющей организации.

XIV. Председатель правления.

- 14.1. Председатель правления избирается на устанавливаемый уставом срок. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения должностным лицам товарищества. Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению общего собрания.
- 14.2. Председатель, действуя от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием.
- 14.3. Если общее собрание членов товарищества приняло решение о самостоятельном управлении и обслуживании многоквартирного дома, то председатель разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка для обслуживающего персонала товарищества, положений об оплате их труда.

XV. Ревизионная комиссия.

- 15.1. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание может избирать ревизионную комиссию из числа членов товарищества.
- 15.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок, устанавливаемый уставом, но не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.
- 15.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.
- 15.4. Ревизионная комиссия (ревизор):
- 15.4.1. Проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности имущества не реже одного раза в год.
- 15.4.2. Представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.
- 15.4.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

XVI. Реорганизация и ликвидация и объединение товарищества.

16.1. Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

16.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

16.4. Два и более товарищества собственников жилья могут создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Управление указанным объединением осуществляется по правилам Жилищного Кодекса РФ.