


УТВЕРЖДЕН
Общим собранием членов
Товарищества
Протокол № 1 от 19.04. 2013

Председатель общего собрания

 Сахарин А.В.

УСТАВ

Товарищества собственников жилья
«Калинина, 60»

г. ПЕРМЬ, 2013 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Члены Товарищества собственников жилья (далее – Товарищество), а также все жильцы, не являющиеся членами Товарищества, обязаны выполнять требования указанного настоящего Устава и действующего законодательства РФ.

1.2. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей на добровольной основе домовладельцев – лиц, собственников жилых и нежилых помещений (с правом общей долевой собственности на общее имущество) в границах единого комплекса недвижимого имущества в жилищной сфере, для совместного управления и обеспечения эксплуатации многоквартирного жилого дома, владения, пользования и распоряжения (в установленных законом пределах) общим имуществом в соответствии с настоящим Уставом и действующим законодательством РФ. Товарищество создано на неопределенный срок.

1.3. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты. Имущество Товарищества состоит из движимого и недвижимого имущества, а также приобретенного на средства, состоящие из вступительных или иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества или полученные в результате его хозяйственной деятельности. Средства Товарищества могут пополняться за счет субсидий и субвенций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иные цели в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными актами Пермского края (области) и города Перми.

1.4. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем своим имуществом, от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступает истцом, ответчиком и третьим лицом в арбитражном суде и судах общей юрисдикции, а также при производстве у мировых судей, третейском суде. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы домовладельцев во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами, в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, выступать истцом и ответчиком в суде.

1.5. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Жильцы Товарищества и члены их семей несут ответственность по своим обязательствам перед Товариществом.

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

1.7. Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Калинина, 60»

1.8. Краткое официальное наименование ТСЖ «Калинина, 60»

1.9. Место нахождения Товарищества: Российская Федерация (Россия), Пермский край, г. Пермь, улица Калинина, дом 60.

1.10. Почтовый адрес: 614023 г. Пермь, ул. Калинина, дом 60.

2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

2.1. Целью деятельности Товарищества является обеспечение нормального функционирования дома, надлежащее содержание жилого дома и придомовой территории, защита прав и законных интересов членов Товарищества.

2.2. Предметом деятельности Товарищества являются:

- совместного управления и обеспечения эксплуатации многоквартирного жилого дома;
- согласования порядка реализации членами Товарищества прав по владению, пользованию и в установленных законом и Уставом пределах распоряжения общим имуществом многоквартирного жилого дома;
- осуществление деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости;
- распределение между членами Товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию и ремонту общего имущества;
- обеспечение надлежащего противопожарного, экологического, технического и санитарного состояния общего имущества;
- обеспечение соблюдения домовладельцами и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания дома и придомовой территории;
- организация предоставления домовладельцам коммунальных услуг.

2.3. Предмет деятельности Товарищества управление многоквартирным жилым домом (единым комплексом недвижимого имущества в многоквартирном жилом доме, включающим земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в том числе объекты инженерной инфраструктуры), в котором отдельные части (помещения), предназначенные для жилых или иных целей, находятся в собственности домовладельцев (граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований) - частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.

2.4. Для достижения целей, Товарищества может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- управлением обслуживания, эксплуатации и ремонта многоквартирного жилого дома;
- строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества;
- сдачей в аренду, в наем либо продажей недвижимого имущества, находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного жилого дома и улучшения данного имущества.

2.5. По решению общего собрания членов Товарищества доходы, полученные в результате хозяйственной деятельности, используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

3. СОБСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА и ОБЪЕКТЫ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ ЧЛЕНОВ.

3.1. Объектами собственности членов Товарищества являются:

- жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и нежилые помещения (офисного назначения, вспомогательные помещения), принадлежащие домовладельцам на праве собственности;
- общее имущество, находящееся в общей долевой собственности.

3.2. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащим им на праве собственности помещениями в соответствии с общими нормами действующего законодательства. Жилые помещения используются для проживания. Жилые и нежилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам и юридическим лицам для использования по прямому назначению; использование другими гражданами помещений не должно нарушать охраняемых законом прав и интересов других жильцов.

3.3. Общее имущество в Товарищества находится в общей долевой собственности всех собственников. К объектам общей долевой собственности собственников, не подлежащим отчуждению, относятся объекты, обслуживающие более одного собственника:

- межквартирные лестничные клетки и лестницы до границ квартир, входы и выходы из здания;
- крыши, чердаки и подвалы;
- фундамент, колонны, балки, несущие и ограждающие несущие конструкции, отделяющие жилые и нежилые помещения от коридоров и лестниц и других жилых и нежилых помещений;
- механическое, электрическое, сантехническое оборудование (система центрального отопления и водоснабжения, водосточные и канализационные трубы), вентиляционные шахты и дымоотводы, и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также облегчающие совместную эксплуатацию или безопасность недвижимого имущества;
- придомовая территория, в границах отведенного земельного участка, газоны и земельные насаждения, места для отдыха, элементы внешнего благоустройства (поверхности подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, автостоянки и т.п.)
- инженерная инфраструктура и коммуникации, обслуживающие жилой комплекс;
- отдельно стоящие объекты, непосредственно и неразрывно связанные в едином комплексе с жилым домом служащие его целевому использованию;
- другие места общего пользования, отчуждение или передача которых делают невозможным реализацию прав домовладельцев;
- Общее имущество не подлежит отчуждению и выделению отдельно от права собственности домовладельцев на жилые и нежилые помещения.

Иные объекты общей собственности могут быть переданы в пользование любым лицам, как являющимися членами Товарищества, так и не являющимися таковыми.

Передача таких объектов в пользование допускается по решению общего собрания.

3.4. Доля каждого собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество (доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему на праве собственности помещений (либо размеру доли собственности, если жилое или нежилое помещение принадлежит на праве долевой собственности нескольким лицам), измеренных в квадратных метрах общей площади.

Доля участия члена Товарищества – собственника комнаты определяется, исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади, или в иной форме, установленной соглашением собственников.

Доля собственности на общее имущество в Товарищества следует судьбе права собственности на помещение, принадлежащее этому собственнику. Доля нового собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество равна доле предшествующего собственника.

3.5. Объекты общей долевой собственности передаются членами Товарищества в управление Товариществу, которое не имеет права распоряжаться объектами общей долевой

собственности, в том числе отчуждать, сдавать в залог, иначе, как в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Уставом.

3.6. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество (доля участия) определяет для каждого члена его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества. При этом не использование членом Товарищества принадлежащих ему помещений (временное не проживание) или отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника от пользования общим имуществом, а также не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание или ремонт общего имущества, а также от оплаты установленных общим собранием обязательных платежей.

3.7. Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности собственников жилья, если на общем собрании членов Товарищества не принято решение о приобретении этого имущества в собственность Товарищества как юридического лица и учет данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

3.8. Отдельные объекты общего имущества в Товариществе, 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, либо по вступившему в законную силу решению суда.

3.9. Член Товарищества не вправе отчуждать и выделять свою долю в праве общей долевой собственности, отказываться от неё в пользу физических и юридических лиц, в том числе в пользу других его членов или самого Товарищества, а также совершать другие действия, влекущие утрату им доли в общей собственности отдельно от принадлежащего ему на праве собственности жилого и вспомогательных помещений, входящих в общую площадь квартиры. Неотчуждаемая доля в общей собственности каждого члена Товарищества неразрывно связана с правом члена Товарищества на общую площадь квартиры и нежилое помещение.

3.10. Любой член Товарищества (либо его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленными действующим законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

- данные о наличии или отсутствии задолженности по оплате расходов на содержание помещения и общего имущества;
- сведения о страховании общего имущества в Товарищества;
- сведения о своих обязательствах перед Товариществом, предусмотренных Уставом и общим собранием.

3.11. Перечень ограничений на владение, пользование и распоряжение жилыми и нежилыми помещениями и объектами общей собственности:

3.11.1. Жилое помещение не может использоваться не по назначению в соответствии со статьей 288 п. 3 Гражданского Кодекса РФ.

3.11.2. Нежилое помещение должно использоваться по своему функциональному назначению, функциональное назначение нежилого помещения может быть изменено в соответствии с действующим законодательством.

3.11.3. Члены Товарищества или арендаторы жилых и нежилых помещений должны подчиняться ограничениям на использование жилого и нежилого помещения, которые установлены действующим законодательством, настоящим Уставом, Внутренними

правилами пользования жилыми и нежилыми помещениями, придомовой территории, а также обычными условиями, предъявляемыми к данному виду собственности.

3.12. Члены Товарищества не могут быть ограничены в праве владения, пользования, и распоряжения жилыми и нежилыми помещениями, за исключением ограничений, установленных Законом, настоящим Уставом.

4. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА.

4.1. Средства Товарищества состоят из следующих источников:

- обязательных платежей (регулярных и специальных);
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества;
- дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги, предоставляемых за счет средств муниципалитета и субъектов РФ, предусмотренных законодательством;
- дотаций на возмещение убытков по начислению льгот;
- вступительных взносов;
- страховых платежей;
- прочих поступлений;
- целевых взносов (устанавливаются общим собранием).

Платежом члена Товарищества могут быть денежные средства, иное имущество, а также трудовой вклад, размер которого определяется Правлением. Стоимость вносимого имущества определяется в рублях решением общего собрания членов Товарищества или Правлением Товарищества на день внесения имущества.

Средства Товарищества могут формироваться из иных поступлений, в том числе из средств, передаваемых на добровольной и безвозмездной основе в Товарищество любыми физическими или юридическими лицами.

4.2. Обязательные регулярные платежи вносятся членами Товарищества ежемесячно, не позднее 10 числа текущего месяца. Они используются на текущий ремонт общей собственности, а также на покрытие расходов, связанных с обслуживанием объектов общей собственности.

Размер обязательных регулярных платежей пропорционален общей площади принадлежащих собственникам помещений.

Указанные в настоящем пункте платежи осуществляются в соответствии с бюджетом, утвержденным общим собранием членов Товарищества, если бюджет (смета) общим собранием не утверждена, то начисление производится исходя из тарифов установленных уполномоченными органами.

Превышение запланированного размера расходов возможно с согласия Правления Товарищества. Правление Товарищества не вправе превысить расходы более чем на 20% годового бюджета в связи с затратами, не предусмотренными годовым бюджетом. Решения в данном случае принимаются общим собранием членов Товарищества в соответствии с порядком, предусмотренным п. 11.1. настоящего Устава.

4.3. Обязательные регулярные платежи используются

4.3.1. На текущий ремонт объектов общей собственности. Сюда входят затраты, связанные с текущим ремонтом объектов общей собственности, затраты на эксплуатацию, ремонт и замену объектов общей собственности, которые в установленные техническими нормативами сроки подлежат периодической замене.

4.3.2. На затраты, связанные с управлением объектами общей собственности относятся:

- расходы по договорам аренды недвижимого имущества и земельного участка;
- плата за потребление воды, электричества, теплотенергии и других коммунальных услуг включая энергопотери, которые используются для обслуживания объектов общей собственности и работы органов управления и контроля Товарищества;

- оплата труда обслуживающего персонала Товарищества (председателя, бухгалтера, аудитора, охраны, дворников, слесаря и других лиц, которые могут потребоваться для надлежащего управления Товариществом;
- выплата вознаграждения членам правления Товарищества производится только по решению общего собрания членов Товарищества;
- расходы по уборке мусора, ремонту, покраске конструкций и сооружений недвижимого имущества.

Платежи, связанные с текущими расходами Товарищества, осуществляются в соответствии с бюджетом, утвержденным общим собранием членов Товарищества.

4.4. Группа членов Товарищества вправе с предварительного согласия общего собрания членов или Правления Товарищества вносить за свой счет улучшения в объекты общей собственности, если эти улучшения не влекут нарушений, установленных санитарно-техническими правилами, а также не связаны с изменениями внешнего вида недвижимого имущества.

4.5. Обязательные специальные платежи используются на капитальный ремонт объектов общей собственности и другие непредвиденные расходы.

4.6. Товарищество осуществляет капитальный ремонт недвижимого имущества в установленные законом сроки. Решение о досрочном проведении капитального ремонта принимается общим собранием членов Товарищества.

4.7. Программы по страхованию, устанавливающие типы и виды страхования, утверждаются общим собранием членов Товарищества. Правление Товарищества принимает к исполнению программу страхования объектов общей собственности Товарищества, оборудования и имущества (кроме недвижимого), находящегося непосредственно в собственности Товарищества. Программы по страхованию должны обеспечивать защиту общей собственности и собственности самого Товарищества. Страховые выплаты в первую очередь идут на восстановление объектов общей собственности Товарищества.

4.8. При физическом уничтожении либо разрушении недвижимого имущества в целом, а также объектов общей собственности членов Товарищества, недвижимое имущество может быть восстановлено за счет дополнительных взносов членов Товарищества по решению общего собрания членов Товарищества. Если сумма дополнительных взносов превышает 10% балансовой стоимости недвижимого имущества в целом, включая балансовую стоимость жилых, нежилых помещений и объектов общей собственности, на момент непосредственно предшествующий разрушению или физическому уничтожению, то решение о восстановлении недвижимого имущества должно быть, принято общим собранием членов Товарищества не менее 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников.

4.9. Доходы от хозяйственной деятельности Товарищества, предусмотренной главой 5 настоящего Устава, используются исключительно на реализацию целей, для которых создано Товарищества и не могут быть распределены между членами Правления.

4.10. По решению общего собрания часть свободных денежных средств может помещаться в ценные бумаги либо использовать иным способом, утвержденным общим собранием.

4.11. Собственники помещений оплачивают услуги по водо-, тепло-, газо-, электроснабжению и иные коммунальные услуги на основании ежемесячных счет-фактур поставщика либо ежемесячной калькуляции расходов обслуживающей организации, согласно утвержденным тарифов, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

4.12. При не своевременной оплате коммунальных и иных платежей с лица, несвоевременно и/или не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору 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.

4.13. Начисление и сборы с членов Товарищества на любые дополнительные расходы Товарищества Правление (управляющий) может производить при условии их утверждения общим собранием.

4.14. Все недвижимое имущество, приобретенное по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества.

4.15. Для жильцов и собственников устанавливаются следующие обязательные платежи: обязательными платежами являются платежи, признаваемые таковыми законодательством, такие платежи подлежат уплате всеми жильцами и собственниками Товарищества в обязательном порядке, данный вид платежей регулируется на законодательном уровне и не может быть уменьшен решением общего собрания или решением Правления.

4.16. Для жильцов и собственников устанавливаются следующие платежи так же являющиеся обязательными: так же для жителей Товарищества могут быть установлены обязательные дополнительные платежи, данные платежи могут быть установлены по решению общего собрания для использования их только в соответствии с настоящим Уставом или целевым назначением, также дополнительные платежи могут быть установлены Правлением Товарищества, но не более чем на 10% годового бюджета для покрытия образовавшихся затрат в соответствии с целями и задачами Устава и п. 4.2. настоящего Устава.

4.17. Платежи, устанавливаемые для жителей Товарищества законодательством, общим собранием, Правлением Товарищества являются обязательными к выполнению для всех жильцов дома.

5. Хозяйственная деятельность ТОВАРИЩЕСТВА.

5.1. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с целями и предметом деятельности, предусмотренными настоящим Уставом.

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

5.2.1. Управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества;

5.2.2. Эксплуатация, техническое обслуживание и ремонт общего имущества;

5.2.3. Строительство дополнительных помещений и объектов общего пользования (автостоянок, парковок, детских площадок, пунктов охраны территории и т.п.);

5.2.4. Заключение договоров с юридическими или физическими лицами на выполнение работ по содержанию и ремонту жилого дома и придомовой территории.

5.2.5. Сдача в аренду нежилых помещений, недвижимого имущества, земли, находящихся в общей долевой собственности.

5.2.6. Самостоятельно определять порядок обслуживания и ремонта жилого дома, содержания придомовых территорий;

5.2.7. Осуществлять в установленном порядке полную или частичную реконструкцию жилого дома;

5.2.8. Страховать объекты общей собственности, переданные ему в управление;

5.2.9. Создавать органы для обслуживания и ремонта жилого дома и придомовых территорий;

5.2.10. По своему выбору и усмотрению определять подрядную организацию, предоставляющую услуги по обслуживанию недвижимого имущества;

- 5.2.11. Получать кредиты в учреждениях банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством;
- 5.2.12. Получать в установленном законом порядке земельные участки для возведения хозяйственных построек и их дальнейшего использования в соответствии с уставной деятельностью;
- 5.2.13. Размещать рекламные щиты и афиши на стенах дома и объектах придомовой территории;
- 5.2.14. По решению общего собрания собственников Товарищества размещать на придомовой территории магазины, автостоянки, гаражи и другие сооружения и постройки (правила на использование территории утверждаются Правлением);
- 5.2.15. На договорной основе размещать на стенах дома плакаты и рекламу (рекламные щиты, вывески и т.д.).
- 5.2.16. Совершать иные действия, соответствующие предмету деятельности Товарищества.

5.3. Товарищество (управляющий) обязан вести финансовые документы, которые должны включать следующие данные:

- 5.3.1. Учет всех денежных поступлений и расходов;
- 5.3.2. Счет на каждое жилое и вспомогательное помещение, входящие в общую площадь квартиры, с указанием сведений о собственнике с указанием ФИО и адреса – для физических лиц, полного официального наименования и местонахождения – для юридических лиц) и доли в общих расходах и обязательных платежах, включая дополнительные взносы; фамилии, имя, отчества, места жительства – для физических лиц;
- 5.3.3. Фамилия, имя, отчество арендатора, в случае сдачи в аренду жилых и вспомогательных помещений, входящих в общую площадь квартиры, а также имя физического или юридического лица, ответственного за эксплуатацию жилых или вспомогательных помещений, входящих в общую площадь квартиры;
- 5.3.4. Учет фактической стоимости содержания и эксплуатации объектов общей собственности;
- 5.3.5. Текущий баланс Товарищества;
- 5.3.6. Учет капитальных затрат, предусмотренных на текущий и предстоящий финансовый год.
- 5.4. Доходы, полученные в результате хозяйственной деятельности, используются для достижения целей, предусмотренных настоящим уставом, и не подлежат распределению между собственниками, за исключением случаев ликвидации Товарищества.

6. ОБСЛУЖИВАНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ТОВАРИЩЕСТВЕ.

- 6.1. Обслуживание и эксплуатация недвижимого имущества в Товариществе должно осуществляться физическими и/или юридическими лицами, имеющими лицензию (разрешение) на осуществление тех видов деятельности, обязательность лицензирования которых предусмотрена действующим законодательством;
- 6.2. Все работы по содержанию и ремонту недвижимого имущества, предоставлению коммунальных услуг, обслуживанию и строительству дополнительных объектов осуществляются на основании гражданско-правовых договоров.

7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.

7.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица, являющиеся собственниками жилых и нежилых помещений, выразившие в добровольном порядке свое волеизъявление на членство в Товариществе.

Право на вступление в Товарищества имеют все граждане, достигшие возраста восемнадцати лет и являющиеся собственниками помещений в доме.

Количество членов Товарищества не может быть менее 50 процентов. В случае если жилое или нежилое помещение принадлежит нескольким лицам на праве долевой

собственности, то они могут принять решение о предоставлении одним из них общих интересов в Товариществе. Представительство осуществляется на основании доверенности выданной и подписанной доверителями в присутствии председателя (либо управляющего) при наличии подписи и печати председателя (либо управляющего) удостоверяющего подпись доверителя.

7.2. Граждане, вступающие в Товарищество, принимаются по их заявлению, решением Правления Товарищества, к которому прилагается копия правоустанавливающего документа на квартиру или нежилое помещение, а так же граждане, которые приобрели себе в собственность помещение у бывшего члена Товарищества, такие граждане являются членами Товарищества на основании заявления, однако вновь принятые граждане обязаны предоставить в Товарищество копию(и) документов подтверждающих их право на занимаемое ими помещение также указанные лица вправе отказаться от членства в Товариществе.

7.3. Членство в Товариществе прекращается в случае:

- а) выхода члена из Товарищества;
- б) исключение члена из Товарищества;
- в) ликвидация Товарищества;
- г) смерти гражданина, являющегося членом Товарищества;
- д) отчуждения принадлежащего члену Товарищества помещения;

7.3.1. Заявление члена Товарищества о добровольном выходе рассматривается в течение одного месяца.

7.3.2. Член Товарищества может быть исключен из Товарищества на основании решения общего собрания членов Товарищества, в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных Уставом;

7.3.3. Членство в Товариществе прекращается с момента ликвидации последнего как юридического лица, с момента прекращения права собственности на помещение в жилом доме в связи со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица, отчуждением недвижимого имущества, исключение из членов Товарищества домовладельца на основании его заявления о выходе из членов или по решению общего собрания или Правления Товарищества в случаях, предусмотренных в настоящем Уставе Товарищества, по иным законным основаниям предусмотренных действующим законодательством на день принятия решения;

7.3.4. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина члена Товарищества правопреемники (наследники) входят в Товарищество с момента возникновения права собственности на помещение в жилом доме на основании письменного заявления;

7.3.5. Член Товарищества может быть исключен в случаях невыполнение обязанностей предусмотренных Уставом, невыполнение обязательств, установленных общим собранием, систематического разрушения и порчи жилого помещения, за не уплату коммунальных и иных платежей общей продолжительностью шесть месяцев и более, систематического нарушения соответствующих правил общежития, делающего невозможным для других совместное проживание в одной квартире или доме при неоднократном предупреждении нарушителя;

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

8.1. Член Товарищества имеет право:

8.1.1. Входа, выхода или прохода через объекты общей долевой собственности в случае, если это необходимо для доступа в принадлежащее ему на праве собственности жилое и вспомогательные помещения, входящие в общую площадь квартиры. Вышеуказанное право непосредственно связано с правом собственности на жилое и вспомогательные помещения,

входящие в общую площадь квартиры, и не может быть прекращено, отменено Товариществом либо Правлением или его членом;

8.1.2. Самостоятельно без согласования с другими собственниками распоряжаться принадлежащими ему на праве собственности жилыми и вспомогательными помещениями, входящими в общую площадь квартиры. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или в аренду в установленном порядке, с уведомлением Правления Товарищества о количестве проживающих путем письменного заявления с указанием полных данных лиц проживающих в арендованном помещении.

8.1.3. Передавать нанимателю либо арендатору жилого и вспомогательного помещения, входящего в общую площадь квартиры, право голоса, а также права и обязанности, связанные с правом собственности (в том числе несение расходов по содержанию своего и общего имущества), за исключением права голосования по вопросам внесения изменений и дополнений в Устав. В случае невыполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей нанимателем или арендатором жилого и вспомогательного помещения, входящего в общую площадь квартиры, бремя ответственности перед Товариществом несет собственник помещения;

8.1.4. Использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и, в установленных законом пределах, распоряжаться этим имуществом;

8.1.5. Производить в установленном законом и настоящим Уставом порядке усовершенствования и изменения, внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого и вспомогательного помещения, входящего в общую площадь квартиры, если они не нарушают структурную целостность жилого дома, систему инженерных коммуникаций, а также не причиняют вреда другим собственникам;

8.1.6. Участвовать в управлении как лично, так и через своего представителя по доверенности, подпись доверителя в доверенности также может быть удостоверена подписью председателя Товарищества и печатью;

8.1.7. Избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;

8.1.8. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

8.1.9. Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах в соответствии с п.8.1.12. настоящего Устава;

8.1.10. Член Товарищества обладает другими правами, предусмотренными действующим законодательством и настоящим Уставом.

8.1.11. Требовать возмещения за счет средств Товарищества расходов, понесенных в связи с предотвращением нанесения ущерба объектам общей долевой собственности собственников Товарищества;

8.1.12. Собственник помещения вправе знакомиться со всеми документами Товарищества снимать за свой счет и своими средствами копии с интересующих собственника документов затрагивающих его права и/или возлагающих на него обязанности, в установленные Правлением часы приема граждан.

8.2. Член Товарищества обязан:

8.2.1. Выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания и решения Правления Товарищества;

8.2.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилого дома, придомовой территории и принадлежащего помещения;

8.2.3. Своевременно, не позднее 10 числа текущего месяца вносить платежи за коммунальные услуги;

В случае несвоевременной уплаты начисляются пени.

8.2.4. Своевременно вносить взносы, необходимые для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом объектов общей долевой собственности, пропорционально размеру жилых и вспомогательных помещений, входящих в общую площадь квартиры, находящихся в его

собственности; вносить специальные (целевые) сборы в размере, установленном общим собранием собственников жилья.. Обязательство уплаты взноса возникает у собственника и членов его семьи, а также лиц совместно проживающих с момента приобретения им права собственности на жилое и вспомогательные помещения, входящие в общую площадь квартиры, права пользования и проживания;

8.2.5. Содержать находящиеся в его собственности, жилое и вспомогательные помещения, входящие в общую площадь квартиры в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет;

8.2.6. Использовать объекты собственности только по их прямому назначению, не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;

8.2.7. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу Товарищества, если этот ущерб нанесен по вине самих собственников либо лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми лицами, занимающими принадлежащее собственнику помещение (арендаторами);

8.2.8. Самостоятельно предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей долевой собственности членов Товарищества без соответствующего согласования с Правлением и общим собранием Товарищества.

8.2.9. Обеспечить доступ к частям жилого и вспомогательного помещений, входящих в общую площадь квартиры, для поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или для предотвращения возможного ущерба (профилактика), который может быть причинен недвижимому имуществу. Ущерб, который может понести в этом случае собственник, должен быть ему возмещен за счет средств Товарищества

8.2.10. Выполнять требование Внутренних правил (положений) Товарищества.

8.2.11. Использовать жилое и вспомогательные помещения, входящие в общую площадь квартиры, по его назначению с учетом ограничений, установленных настоящим Уставом или решением общего собрания членов Товарищества;

8.2.12. Составить договор аренды или найма жилого или вспомогательного помещения, входящие в общую площадь квартиры, в случае сдачи его внаем в соответствии с действующим законодательством и сообщить об этом в Правление Товарищества;

8.2.13. В случае продажи принадлежащего ему на праве собственности жилого и вспомогательного помещения, входящие в общую площадь квартиры, предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным действующим законодательством, сведения о наличии или отсутствии своих обязательств перед Товариществом, при неисполнении указанного требования предыдущим собственником, обязанность по исполнению обязательств предыдущего собственника переходит к новому собственнику с момента регистрации права собственности на помещение (квартиру и т.д.).

8.2.14. Собственник и лица, совместно с ним проживающие обязаны по требованию Председателя Правления предоставить беспрепятственный доступ к общему имуществу дома находящегося в квартире (система отопления, стояки, канализация) а также доступ к приборам учета потребления установленных в квартире или ином помещении для проверки (сверки) подаваемых показаний для начисления коммунальных платежей.

8.3. Лица, систематически не выполняющие или ненадлежащим образом выполняющие свои обязанности либо препятствующие своими действиями достижению целей Товарищества, могут быть привлечены к административной или гражданско-правовой ответственности, установленной действующим законодательством;

8.3. Порядок и размеры участия каждого собственника в финансировании расходов на содержание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества, находящегося в общей долевой собственности определяется согласно его доли в праве общей собственности в п.3.4.

8.4. Лица, проживающие и собственники, обязаны выполнять решения общего собрания, Правления, а также требования настоящего Устава, так же обязаны в случае необходимости для предотвращения аварии и/или предотвращения причинения ущерба другим членам Товарищества, и для профилактики обеспечить свободный доступ в принадлежащее ему помещение к коммуникациям общего пользования. В случае причинения материального

ущерба имуществу других собственников Товарищества по причине не предоставления свободного доступа в занимаемое помещение, составляется соответствующий акт, на основании которого лицо, чинившее препятствие для предотвращения аварии и ущерба другим членам Товарищества, обязано возместить всем пострадавшим причиненный по его вине ущерб.

8.5. Собственник в случае незаконного установления без получения соответствующего разрешения дверей, перегородок и других препятствий на лестничных площадках и местах общего пользования с последующим присвоением и использованием под свои личные нужды отгороженной площади обязан:

8.5.1. Заключить с Товариществом договор аренды на присвоенную им площадь, срок такого договора не может превышать срока полномочий лица который от имени Товарищества заключил данный договор, но может предусматривать пролонгацию.

8.5.2. Для приобретения себе в собственность присвоенной общей площади получить разрешение общего собрания собственников Товарищества.

8.5.3. В случае не получения разрешения общего собрания и не заключения договора аренды на незаконно занятую общую площадь и установленные на данной площади дверей, перегородок и других препятствий, собственник по требованию Правления обязан за собственный счет произвести демонтаж установленного оборудования и привести помещение в надлежащий (первоначальный) вид не позднее чем в 30 дневный срок с момента получения требования.

8.5.4. В случае установления собственником на основании договора аренды, приобретения себе в собственность по решению общего собрания или самовольного установления дверей, перегородок и других препятствий не соответствующих требованиям санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам пожарной безопасности и другим нормам действующего законодательства, то указанное лицо самостоятельно несет полную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8.5.5. Товарищество не несет ответственности за несанкционированные действия собственников за самовольно установленные возведенные препятствия и сооружения (двери, перегородки и т.д.).

8.5.6. Житель дома обязан получить разрешение Правления и Председателя Правления Товарищества на установление какого-либо оборудования в местах общего пользования в соответствии с действующим законодательством.

9. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

9.1. ТОВАРИЩЕСТВО имеет право:

9.1.1. Самостоятельно определять порядок обслуживания и ремонта жилого дома, содержания придомовых территорий;

9.1.2. Заключать договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества с любыми физическими лицами и/или организациями любой формы собственности в соответствии с законодательством;

9.1.3. Заключать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества;

9.1.4. Осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с целями и предметом деятельности, предусмотренными действующим законодательством, настоящим Уставом, в том числе заключать договоры с юридическими лицами на выполнение работ по содержанию и ремонту жилого дома и придомовой территории /договоры и сметы утверждаются Правлением;

9.1.5. По своему усмотрению определять подрядную организацию, предоставляющую услуги по обслуживанию недвижимого имущества;

9.1.6. Определять бюджет Товарищества на год, включая 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 иные цели, утвержденные настоящим Уставом;

- 9.1.7. Распоряжаться общими средствами Товарищества, перечисленными в главе 4 настоящего Устава в соответствии с бюджетом, утвержденным общим собранием Товарищества;
- 9.1.8. Страховать объекты общей долевой собственности, переданные ему в управление;
- 9.1.9. Получать кредиты в учреждениях банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством;
- 9.1.10. Предоставлять услуги собственникам и жильцам Товарищества;
- 9.1.11. Осуществлять строительство, реконструкцию жилого дома, хозяйственных и иных построек;
- 9.1.12. Сдавать в аренду отдельные объекты общей собственности по решению общего собрания Товарищества /договоры на аренду утверждаются Правлением, подписываются Председателем Правления/, размещать рекламные щиты и афиши на стенах дома и объектах придомовой территории;
- 9.1.13. Арендовать жилую площадь для переселения жителей Товарищества на время капитального ремонта;
- 9.1.14. Получать в установленном законом порядке земельные участки для возведения хозяйственных построек и их дальнейшего использования в соответствии с уставной деятельностью. Осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем земельном участке.
- 9.1.15. Предъявлять к домовладельцу (в том числе, не являющемся членом Товарищества) иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и за отказ от участия в несении иных общих расходов и взносов, установленных действующим законодательством;
- 9.1.16. А также совершать иные действия, отвечающие целям и предмету деятельности Товарищества;

9.2. Обязанности ТОВАРИЩЕСТВА:

- 9.2.1. Обеспечить надлежащее санитарное, противопожарное и техническое состояние жилого дома и придомовой территории;
- 9.2.2. Проводить техническую инвентаризацию жилого дома;
- 9.2.3. Выступать заказчиком на коммунальные услуги и заключать договоры с соответствующими организациями на оказание услуг, производить их полную оплату. При этом выполнение указанной обязанности может быть возложено Товариществом на специализированную организацию, выполняющую функции управления жилым домом на основании заключенного с Товариществом гражданско-правового договора;
- 9.2.5. Осуществлять капитальный ремонт жилого дома в установленном законом порядке. Ремонт балконов осуществляется за счет собственников жилья (квартиры) балкон которой, угрожает безопасности окружающих;
- 9.2.6. Определять размеры обязательных платежей, вносимых жильцами Товарищества;
- 9.2.7. Контролировать деятельность организации в случае, если ей по договору поручения были переданы в управление объекты общей долевой собственности Товарищества;
- 9.2.8. Представлять интересы собственников в отношениях с другими гражданами, организациями и юридическими лицами;
- 9.2.9. Обеспечивать своевременное поступление от жителей взносов, направляемых на эксплуатацию, содержание и ремонт дома;
- 9.2.10. Предоставлять кредитору Товарищества (собственнику) документы о финансовой деятельности Товарищества;
- 9.2.11. Распоряжаться средствами Товарищества в соответствии с бюджетом, утвержденным общим собранием.
- 9.3. Товарищества отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не отвечает по обязательствам своих членов.

10. ПОРЯДОК УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

- 10.1. Управление и распоряжение общей долевой собственностью осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Уставом;

10.2. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание Товарищества, которое является высшим органом управления;
- Правление Товарищества, которое является исполнительным органом Товарищества и осуществляет руководство текущей деятельностью;

10.3. Органом контроля является ревизионная комиссия (ревизор, аудитор)

Для осуществления контроля за хозяйственной деятельностью Товарищества избирается ревизионная комиссия из числа собственников, членов их семей или их представителей, либо приглашает внешнего аудитора. Ревизионная комиссия (аудитор) проверяет финансовую деятельность Товарищества. Без заключения ревизионной комиссии (акта аудитора) общее собрание Товарищества не вправе утверждать годовой отчет, годовой баланс и общий размер обязательных взносов и платежей.

11. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ (СОБСТВЕННИКОВ) ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

11.1. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание собственников.

Общее собрание членов Товарищества созывается ежегодно по итогам финансового года не позднее 60 дней после его окончания.

Финансовый год Товарищества начинается 1 января и заканчивается 31 декабря.

Ежегодно после определения размеров расходов на эксплуатацию, ремонт или замену объектов общей долевой собственности и подведения итогов финансового года, Правление Товарищества составляет бюджет на предстоящий финансовый год и определяет платежи каждого собственника исходя из его доли в праве общей собственности.

Бюджет Товарищества должен быть составлен Правлением Товарищества не позднее 15 декабря каждого года. Бюджет и размеры платежей жителей на предстоящий финансовый год выносятся Правлением на утверждение общего собрания Товарищества.

Внеочередное общее собрание Товарищества может быть созвано по требованию Правления Товарищества, и/или любого собственника Товарищества, либо по требованию ревизионной комиссии;

Правом голосования наделен собственник помещения или иное уполномоченное собственником лицо на основании доверенности удостоверенной нотариусом или Председателем Правления Товарищества независимо является ли указанный собственник (представитель собственника) членом Товарищества или нет, собственник помещения не вправе выдать доверенность на представление его интересов должностным лицам и организациям, доверенность выдается на имя физического лица независимо от занимаемой лицом должности и положения в Товариществе и/или в обществе на усмотрение собственника.

11.2. Уведомление о времени и месте проведения общего собрания направляется в письменном виде по почте заказным письмом с уведомлением, вручается лично под подпись старшим по подъезду (членом Правления или иным лицом) каждому домовладельцу за 10 дней до даты проведения общего собрания или заочного голосования.

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

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были указаны в повестке дня;

11.3. Каждый собственник обладает на общем собрании количеством голосов, пропорциональным размеру общей площади квартиры, находящейся в его собственности.

исходя из соотношения 1 кв. м общей площади квартиры – один голос. Округление до голоса производится от 0,5 до 0,9 кв. м. общей площади до 1-го голоса. Собственник не вправе разделить общее число принадлежащих ему голосов на общем собрании.

11.3.1. Проведение общего собрания в очной форме возможно при извещении всех собственников путем вывешивания на досках объявлений или на специальных стендах информации о проведении общего собрания с соблюдением требований указанных в п.11.2. и 11.4. настоящего Устава.

11.3.2. В случае отсутствия кворума на общем собрании Товарищества, Правление назначает повторную дату, проведения общего собрания с соблюдением требований указанных в п.11.2. и 11.4. настоящего Устава, изменять и вносить какие-либо изменения в повестку дня запрещено.

11.3.3. При отсутствии кворума на очном общем собрании Товарищества, Правление Товарищества может назначить процедуру голосования по ранее объявленной повестке дня в заочной форме. Заочное голосование проводится при помощи выдачи бюллетеней для голосования собственнику, с соблюдением требований указанных в п.11.2. и 11.4. настоящего Устава, заочное голосование не может длиться менее 3-х дней и превышать 30-ти дней.

11.3.4. Возможно проведение голосования в заочной форме при соблюдении следующих условий:

- старшие по подъезду (члены правления или уполномоченное лицо) проводят среди жильцов письменный опрос о форме проведения голосования опрос длится от 3-х до 5-ти дней; если по результатам опроса собственники выбрали заочное голосование, то назначается дата заочного голосования с учетом от 3-х до 30-ти дней необходимых для выдачи под подпись уведомления для голосования с указанием повестки дня; в дни голосования старшие по подъезду или иные лица выдают собственникам под подпись бюллетени для голосования с соблюдением требований указанных в п.11.2. и 11.4. настоящего Устава.

- также для избрания процедуры заочного голосования Правление Товарищества путем принятия решения и утверждения повестки дня вправе назначить голосование в заочной форме с соблюдением требований указанных в п.11.2 и 11.4. настоящего Устава.

11.3.5. Уведомление для голосования должно соответствовать требованиям, указанным в п. 11.2. настоящего Устава и содержать следующее: вопросы которые будут выдвинуты на голосование в заочной форме, какие кандидатуры и на какие должности выдвинуты в Товариществе, дата голосования, способ и форма голосования, куда и где может проголосовать собственник досрочно, куда или каким способом подлежит передачи бюллетень голосования.

11.3.6. Бюллетень для голосования должен отвечать следующим требованиям: в бюллетени должны быть вынесены только те вопросы, которые были ранее указаны в уведомлении, выносить вопросы, не включенные в уведомление **запрещено**; если в заочном голосовании производятся выборы Правления и Ревизионной комиссии, то другие собственники должны иметь возможность выдвинуть свою кандидатуру в Правление и/или в Ревизионную комиссию, в данном случае проходным является лицо, за которое проголосовало более 50 % голосов от принявших участия в голосовании собственников; бюллетень для голосования должен давать возможность для голосования всем собственникам тремя способами: 1- «ЗА», 2- «ПРОТИВ», 3- «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»; в бюллетени должны быть указаны сведения о лице принявшего участия в голосовании, т.е. ФИО (полностью), и номер и дату документа подтверждающего его право собственности на указанное помещение, куда или каким способом должен быть передан бюллетень голосования собственником принявшим участие в голосовании.

11.4. Решения по вопросам, отнесенным настоящим Уставом к исключительной компетенции общего собрания, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов собственников. Кворум для рассмотрения данных вопросов составляет не менее 2/3 голосов от общего числа собственников. В случае отсутствия кворума Правление называет новую

дату и время проведения общего собрания по указанному вопросу. вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания и может быть проведено по ранее заявленной повестке дня в заочной или очной форме, для чего всем собственникам выдается бюллетень для заочного голосования под подпись, или уведомление о дате времени и месте повторного собрания.

11.5. Для ведения общего (очного) собрания выбирается председатель из членов Правления или из присутствующих и секретарь для ведения протокола, два-три собственника для состава счетной комиссии для подсчета голосов, в случае заочного голосования секретаря и счетную комиссию выбирают и утверждают члены Правления Товарищества.

11.6. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся следующие вопросы:

11.6.1. Решение о ликвидации или реорганизации Товарищества;

11.6.2. Принятие решений об отчуждении, аренде, залоге или передаче иных прав на общее имущество домовладельцам или иным лицам, установление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом Товарищества;

11.6.3. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе, с расширением (надстройкой), ремонте недвижимого имущества, возведении хозяйственных построек и иных сооружений;

11.6.4. Принятие решений о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

11.6.5. Определение направлений использования дохода, полученного от хозяйственной деятельности Товарищества;

11.7. Решения по вопросам, перечисленным в п.п.11.7.1.-11.7.16., принимаются простым большинством голосов. В этом случае общее собрание считается правомочным, если на нем присутствуют собственники или их представители, обладающие более чем 50% от общего числа собственников.

11.7.1. Решение о досрочном проведении капитального ремонта недвижимого имущества;

11.7.2. Избрание членов Правления и ревизионной комиссии Товарищества. Переизбрание указанных лиц на новый срок и досрочное освобождение от полномочий;

11.7.3. Передача функций по управлению Товариществом управляющему – физическому лицу или организации по договору гражданско-правового характера;

11.7.4. Принятие Внутренних правил Товарищества;

11.7.5. Утверждение годового отчета и баланса Товарищества, годового бюджета;

11.7.6. Утверждение сметы расходов на новый финансовый год;

11.7.7. Утверждение размеров и периодичности обязательных целевых взносов и платежей;

11.7.8. Введение ограничений на владение, использование и распоряжение объектами общей долевой собственности;

11.7.9. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта недвижимого имущества и оборудования;

11.7.10. Рассмотрение жалоб на Правление, Председателя Правления, Ревизионной комиссии и Управляющего;

11.7.11. Утверждение размера материального и другого вознаграждения членам Правления Товарищества;

11.7.12. Решение о размещении свободных денежных средств на депозитный вклад либо в ценные бумаги.

11.7.13. Рассмотрение вопроса об исключении из членов Товарищества.

11.7.14. Решение вопроса связанных с передачей собственнику в собственность самовольно занятой общей площади являющейся общей долевой площадью Товарищества.

11.7.15. По решению общего собрания собственников, из членов Товарищества может быть исключен любой член Товарищества, имеющий задолженность в соответствии с п. 7.3.5. настоящего Устава.

11.7.16. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;

11.8. Общее собрание может решать также вопросы, отнесенные к компетенции Правления.

11.9. Собственник не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей долевой собственности членов Товарищества, в которых он является заинтересованным лицом или если принимаемое решение касается возбужденного против него судебного разбирательства;

11.10. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования (голосованием по бюллетеням). Подсчет голосов, по полученным бюллетеням, производится счетной комиссией избранной (утвержденной) Правлением Товарищества, протокол собрания и результатов голосования подписывает Председатель собрания так же избранный Правлением Товарищества. Результаты голосования оформляются Протоколом, бюллетени подшиваются и подлежат хранению в течение всего периода действия избранного Правления Товарищества, по истечении срока полномочий Правления бюллетени голосования уничтожаются. Счетная комиссия и секретарь собрания не могут являться членами Правления Товарищества, а также лицами, которые были выдвинуты в ходе голосования.

11.11. Решения, принятые Общим собранием членов Товарищества, являются обязательными для всех жильцов дома, в том числе для тех, которые не приняли участие в голосовании, независимо от причины.

11.12. Решения, принятые на общем собрании членов Товарищества, должны быть занесены в протокол общего собрания. Протокол общего собрания подписывается Председателем Правления и секретарем общего собрания членов Товарищества и подлежит хранению в течение всего периода действия Товарищества.

11.13. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

12. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.

12.1. Правление является исполнительным органом, подотчетным общему собранию членов Товарищества. Правление избирается общим собранием членов Товарищества из числа домовладельцев сроком не более чем на 2 года. Члены Товарищества, имеющие задолженность по коммунальным платежам не могут входить в состав Правления или ревизионную комиссию Товарищества.

Ни один из членов Правления не вправе получать заработную плату за деятельность, осуществляемую в качестве члена правления, за исключением материального и другого вознаграждения, определяемого общим собранием членов Товарищества.

12.2. Правление Товарищества из своего состава избирает председателя Правления. В правление в обязательном порядке входит председатель правления, который одновременно является Председателем Товарищества. Председатель Правления может быть отозван по Решению общего собрания членов Товарищества или Правления.

Председатель Правления обеспечивает выполнение решений Правления без доверенности действует от имени Товарищества, заключает в пределах своей компетенции договоры, распоряжается денежными средствами Товарищества только после утверждения годового бюджета и в установленных пределах.

12.3. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, относящихся к исключительной компетенции общего собрания Товарищества;

12.4. Любой член Правления может быть исключен из состава Правления Товарищества, если за это решение проголосовали более 50 % членов Товарищества.

12.5. В компетенцию правления Товарищества входит решение следующих вопросов:

12.5.1. Выбор Председателя правления;

12.5.2. Контроль за своевременным внесением домовладельцами целевых взносов и обязательных платежей;

12.5.3. Составление смет расходов и отчетов об их исполнении, годового отчета и баланса и представление их для утверждения общему собранию;

12.5.4. Использование средств Товарищества в соответствии с утвержденной общим собранием сметой расходов, если иное не предусмотрено настоящим Уставом;

12.5.5. Ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности о деятельности Товарищества;

12.5.6. Созыв и организация проведения общего собрания Товарищества;

12.5.7. Решение иных вопросов, не противоречащих настоящему Уставу.

12.5.8. Увеличение размера ежемесячных специальных и дополнительных платежей, вносимых членами Товарищества (п.п. 4.3, 4.5. настоящего Устава), в случае возникновения непредвиденных расходов, необходимых для устранения аварий, последствий стихийных бедствий и других аналогичных обстоятельств, если для проведения соответствующих работ недостаточно средств резервного фонда и страховых выплат.

Решение Правления об увеличении размера специальных и дополнительных платежей должно быть представлено на утверждение общего собрания членов Товарищества в месячный срок со дня его принятия при превышении более чем на 20 % от утвержденной сметы, если менее 20% то утверждение общего собрания не требуется;

12.5.9. Перераспределение расходов, в случае необходимости, с одной статьи на другую в рамках принятого бюджета.

12.5.10. Утверждение штатного расписания с определением оплаты труда работников ТСЖ.

12.6. Заседания Правления проводятся не реже одного раза в месяц и созываются его Председателем.

Решения Правления принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления.

12.7. Правление ведет взаимозачеты с государственным и муниципальным бюджетом по налогообложению и финансированию, обеспечивает хранение протоколов общих собраний, книги журнального учета и иной документации Товарищества, а также ведет учет поступления платежей от каждого члена (размер платежа, время его внесения, размер долга и т.д.). Правление обеспечивает хранение годового и балансового отчетов, проверенных ревизионной комиссией или внешним аудитором, Устава и описания недвижимого имущества.

12.8. По решению общего собрания членов Товарищества выполнение функций правления может быть возложено по гражданско-правовому договору на управляющего.

12.9. Издание предписаний собственникам о приведении принадлежащего им помещения в соответствии с требованиями закона, санитарными и эпидемиологическими нормами, а также Правилами пожарной безопасности. Предписание вручается собственнику или лицу, проживающему в квартире лично под подпись, в случае отказа от получения составляется акт в присутствии 2-х свидетелей или делается соответствующая запись в предписании с этого момента лицо считается надлежащим образом извещенным.

13. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

13.1. Председатель правления в пределах своей компетенции без доверенности действует от имени Товарищества в соответствии с законодательством, Уставом и должностной инструкцией, утвержденной на Правлении;

13.2. Председатель правления избирается на 2 года. Переизбрание председателя и досрочное освобождение его от полномочий осуществляется по решению правления или общего собрания Товарищества.

- 13.3. Осуществляет иные полномочия, не отнесенные настоящим уставом к компетенции общего собрания членов Товарищества или Правлением Товарищества.
- 13.4. Председатель правления Товарищества при осуществлении прав и обязанностей должен действовать в интересах Товарищества добросовестно и разумно.
- 13.5. Председатель Товарищества несет материальную ответственность за ущерб, причиненный Товариществу либо его членам, в соответствии с гражданским законодательством РФ.
- 13.6. Заключение договоров от имени Товарищества;
- 13.7. Управляет Товариществом или заключает договора по управлению домом;
- 13.8. Осуществляет прием сотрудников на работу, а также их увольнение;
- 13.9. Заключает договора аренды на основании решения общего собрания;
- 13.10. Заключает договора на размещение на стенах здания, заборе и т.д., рекламы, плакатов и т.д.
- 13.11. Председатель Правления и бухгалтер Товарищества осуществляют прием граждан согласно графику приема граждан утвержденного Правлением Товарищества.
- 13.12. Общим собранием возможен выбор иного лица на должность Управляющего ТСЖ, в этом случае руководителем ТСЖ становится Управляющий, на которого возлагаются обязанности и полномочия, возложенные на Председателя Правления ТСЖ.
- 13.13. При наличии Председателя правления в ТСЖ и Управляющего, то Управляющий может быть как руководитель ТСЖ или действовать по доверенности от имени ТСЖ.

14. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ.

14.1. Для контролирования хозяйственной деятельности Товарищества общее собрание избирает ревизионную комиссию из числа домовладельцев или их представителей, либо приглашает внешнего аудитора.

Ревизионная комиссия избирается на 2 года.

В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления.

Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

14.2. Ревизионная комиссия Товарищества:

- в обязательном порядке проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- представляет общему собранию Товарищества заключение о бюджете Товарищества, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

14.3. Ревизионная комиссия Товарищества в любое время вправе проводить проверку финансово- хозяйственной деятельности Товарищества и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности Товарищества.

14.4. Председатель и члены ревизионной комиссии несут ответственность, предусмотренную законодательством РФ, за достоверность и полноту проводимых ими ревизий.

15. РЕОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. Товарищество по решению общего собрания его членов может быть преобразовано в иное юридическое лицо.

16. ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

16.1. Товарищество считается ликвидированным в случаях:

16.1.1. При физическом уничтожении либо разрушении недвижимого имущества в жилищной сфере в случае невозможности его восстановления и замещения, а также при отсутствии обязанности членов Товарищества по его восстановлению;

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

16.1.3. По решению суда.

16.2. Ликвидация Товарищества производится назначенной собранием участников ликвидационной комиссией, а в случае прекращения деятельности Товарищества по решению судебных органов – ликвидационной комиссией, назначенной этими органами.

С момента назначения ликвидационной комиссии, к ней переходят полномочия по управлению делами Товарищества. Ликвидационная комиссия оценивает наличное имущество Товарищества, ставит в известность дебиторов и кредиторов и рассчитывается с ними, принимает меры к оплате долгов Товарищества третьим лицам, а также его участникам, составляет ликвидационный баланс и предоставляет его общему собранию участников Товарищества.

16.3. Имеющиеся у Товарищества денежные средства, включая выручку от распродажи его имущества при ликвидации, после расчета с бюджетом, кредиторами и оплаты труда работников Товарищества или управляющего, распределяется между участниками Товарищества. Имущество, переданное в Товарищество участниками в пользование, возвращается в натуральной форме без вознаграждения.

16.4. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество прекратившим свою деятельность с момента внесения записи об этом в единый государственный реестр юридических лиц.

Ликвидационная комиссия несет имущественную ответственность за ущерб, причиненный Товариществу, его участниками, а также третьим лицам в соответствии с гражданским законодательством РФ.

16.5. Споры Товарищества с Российскими и иностранными юридическими лицами и гражданами рассматриваются в соответствии с законодательством РФ арбитражным судом и другими судебными инстанциями.

16.6. Недвижимое имущество не подлежит восстановлению, если ценность здания в результате разрушения или физического уничтожения уменьшилась более чем на 75% и если понесенный ущерб не покрывается за счет страхования или за счет резервного Фонда Товарищества при его наличии. Ценность здания определяется на момент, непосредственно предшествовавший разрушению или уничтожению здания. В данном случае положение п. 11.7.9. настоящего Устава не действует, если членами Товарищества не будет принято иного решения. Под восстановлением здания следует понимать реконструкцию недвижимого имущества до состояния, в котором оно находилось до разрушения при условии, что все элементы общей собственности и все жилые и нежилые помещения, находящиеся в собственности членов Товарищества и самого Товарищества, восстановлены в прежних границах по вертикали и горизонтали.

Дублировано и
протушировано

21 (двадцать один) лист

Решение № 1



Инспекция
Федеральной налоговой службы
по Кировскому району г.Перми
В Единый государственный реестр
юридических лиц внесена запись
«27» февраля 2013 года
ОГРН 1135908000535
ГРН 1135908000535
Экземпляр документа хранится в
регистрационном органе

Заместитель начальника,
советник государственной гражданской
службы Российской Федерации 2 класса

Е.Б.Арзамазов

