

Утвержден собранием собственников

Помещений в многоквартирном доме

Протокол № __4__

от « 03 » апреля 2014г.

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«ДОВЕРИЕ»

г. Катав-Ивановск 2014г.

Термины:

Общее собрание - собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводимое в соответствии со ст. 44, 45, 46, 47 и 48 Жилищного Кодекса РФ

Собрание Товарищества – собрание членов Товарищества собственников жилья проводимое в соответствии с Уставом Товарищества и Жилищным Кодексом РФ

Решение товарищества – решение, принятое органами Управления Товарищества собственников жилья в пределах своих полномочий.

Решение собственников – решение, принятое на Общем собрании.

Собственник – физическое или юридическое лицо, а также Органы местного самоуправления, Субъект РФ и Российская Федерация, имеющие на правах собственности жилое и/или нежилое помещение в данном многоквартирном доме.

Член Товарищества собственников жилья - физическое или юридическое лицо добровольно вступившее в Товарищество собственников жилья «Доверие».

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Доверие», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создается в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, действующими положениями Гражданского законодательства Российской Федерации, других законодательных и нормативных актов.

1.2. Полное официальное наименование Товарищества:

Товарищество собственников жилья «Доверие».

Сокращенное наименование Товарищества ТСЖ «Доверие».

Место нахождения Товарищества: 456110, Россия, Челябинская обл., г. Катав-Ивановск, ул. Караваева, д.38, кв.5

Юридический адрес: 456110, Россия, Челябинская обл., г. Катав-Ивановск, ул. Караваева, дом 38, кв.5

2. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество собственников жилья «Доверие» (далее - Товарищество), является некоммерческим добровольным объединением собственников (домовладельцев) жилых помещений и иной недвижимости в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных

законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, созданное в целях:

- 1) Реализация членами Товарищества собственников жилья «Доверие» и собственниками жилых помещений, прав по владению, пользованию и в установленном законодательством порядке распоряжению общим имуществом;
- 2) Сохранения и приращения недвижимого общего имущества, находящегося в общей долевой собственности;

3

Распределения между членами Товарищества собственников жилья «Доверие» обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

- 3) Обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- 4) Обеспечения коммунальными услугами членов Товарищества собственников жилья «Доверие», а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых помещений;
- 5) Обеспечения соблюдения членами Товарищества собственников жилья «Доверие», собственниками, а также нанимателями жилых помещений и арендаторами жилых и нежилых помещений правил пользования жилыми помещениями, местами общего пользования, оборудованием, коммуникациями, лифтами, а также придомовой территорией;
- 6) Исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, настройке и реконструкции жилых, помещений, мест общего пользования, оборудования, коммуникаций, лифтов, а также придомовой территорией;
- 7) Проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- 8) Заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- 9) Исполнение обязательств, принятых по договорам;
- 10) Получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленных Уставом, кредитов, банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;
- 11) Осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных главой 13 Жилищного кодекса РФ, ст. 41 Федерального закона» О товариществах собственников жилья» и разделом 6 настоящего Устава;

- 12) Представление общих интересов членов Товарищества, собственников помещений в государственных органах власти, органов местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- 13) Защиты прав и интересов Товарищества.

3. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА

- 3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Федеральными законами № 188-ФЗ «Жилищный кодекс» Российской Федерации, «О товариществах собственников жилья», а в части жилищных правоотношений законодательными актами субъектов РФ, Уставом Товарищества.
- 3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.
- 3.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.
- 3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества, собственники помещений не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ **И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО, НАХОДЯЩЕЕСЯ** **В ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

- 4.1. Объектами собственности членов товарищества являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах), нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.
- 4.2. Члены Товарищества, собственники помещений осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.
- 4.3. Доли в праве на общее имущество многоквартирного дома, принадлежащие членам Товарищества, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности на помещения.

4.4. 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 обязанностей домовладельцев.

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

4.6. Доля члена Товарищества, собственника в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, если совместным решением членов Товарищества не установлено иное, долю (количество) голосов на общих собраниях членов Товарищества. Доля участия каждого члена Товарищества пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в многоквартирном жилом доме, которая определяется в квадратных метрах общей площади либо в ином виде. Порядок определения доли участия устанавливается на общем собрании членов Товарищества.

4.7. Доля участия члена 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 иной единообразной форме, установленной соглашением членов Товарищества.

5

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

4.9. 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.

4.10. 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 решения о приобретении этого имущества в собственность Товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

4.11. Любой член Товарищества (или его представитель), собственник 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 внесению платы за содержание и ремонт помещений и общего имущества;

сведения о залоге помещений;

сведения о страховании общего имущества в многоквартирном жилом доме; данные действующего бюджета и финансового отчета Товарищества;

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 предоставляется возможность ознакомиться с текстом Устава Товарищества.

4.12. Члены Товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с Федеральным законом "О товариществах собственников жилья", пунктами 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 4.10 настоящего Устава, и соглашением между ними.

4.13. Неиспользование членом Товарищества и собственника принадлежащих ему помещений, находящихся в общей долевой собственности 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 жилом доме.

4.14. 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 не достижения соглашения - по решению суда.

5. ОБРАЗОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ И ФОНДОВ
ТОВАРИЩЕСТВА, УЧАСТИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА
В ФИНАНСИРОВАНИИ РАСХОДОВ ПО СОДЕРЖАНИЮ
И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Средства Товарищества состоят:

из вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества, определенных решением Товарищества;
доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей и задач Товарищества;

платежей нанимателей, арендаторов и обязательных платежей собственников жилых помещений за содержание и ремонт общего имущества и оплату коммунальных услуг, предоставляемых через Товарищество;

передаваемых Товариществу собственников жилья установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно - коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций и субсидий; прочих поступлений.

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

5.3. По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе Товарищества задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

5.4. Товарищество организует и обеспечивает сбор денежных средств от собственников, для покрытия расходов на содержание и ремонт (в том числе капитальный) общего имущества многоквартирного дома и оплату коммунальных услуг, предоставляемых через Товарищество.

5.5. Предельно допустимая сумма задолженности за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома не должна превышать сумму 1500 руб. за двухмесячный период.

5.6. Для собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами ТСЖ, плата за обслуживание и ремонтные работы увеличивается на 15% .

5.7. Члены Товарищества и собственники оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, налог на недвижимое имущество пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности, если на общем собрании не будет принято иного решения.

5.8. Собственники, наниматели, арендаторы оплачивают водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им через Товарищество коммунальные услуги. Собственники также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами помещений, принадлежащих собственнику.

5.9. Начисления и сборы с членов Товарищества и с собственников на любые дополнительные расходы товарищества правление может производить при условии утверждения их Общим собранием.

5.10. Товарищество ежегодно при утверждении бюджета Товарищества определяет своим решением размер обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, устанавливая сроки и процедуру их внесения и приема.

5.11. Члены Товарищества и собственники обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным на основании платежных документов, предоставленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим;

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

5.13. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны вноситься собственниками и приниматься Товариществом вместе с обязательными платежами.

5.14. Собственники помещений не являющихся членами Товарищества вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом.

6. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества в соответствии с Федеральными законами: №188-ФЗ «Жилищный кодекс», "О товариществах собственников жилья" и настоящим Уставом.

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

управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном жилом доме;

эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;

строительство, реконструкция дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном жилом доме;

сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав многоквартирного жилого дома и находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного жилого дома и улучшения общего имущества;

иные виды хозяйственной деятельности не противоречащие законодательству.

6.3. 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. Доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные Федеральными

законами: №188-ФЗ «Жилищный кодекс» "О товариществах собственников жилья" и другими законодательными актами.

7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

7.1. Членами Товарищества являются собственники, которым на праве собственности принадлежат жилые помещения в многоквартирном жилом доме и которые в установленном законодательством порядке на общем собрании домовладельцев выразили свое волеизъявление быть членами Товарищества.

7.2. В случае если жилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

7.4. Интересы несовершеннолетних Собственников представляют их родители, опекуны и попечители.

7.3. Членство в товариществе возникает у всех домовладельцев, выразивших свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации Товарищества в установленном порядке.

7.4. 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.

7.5. 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.

7.6. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору вправе входить в состав членов товарищества с момента возникновения права собственности на имущество в многоквартирном жилом доме.

7.7. Член Товарищества вправе с учетом требований законодательства и устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" пределах распоряжения этим имуществом.

7.8. Собственники жилых и помещений и иного недвижимого имущества - члены Товарищества обязаны выполнять законные требования Товарищества.

7.9. Член Товарищества вправе прекратить членство в Товариществе, написав заявление о выходе из Товарищества.

8. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Товарищество имеет право:

8.1.1. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества, в пределах, установленных Федеральными законами №188-ФЗ «Жилищный кодекс» РФ, "О товариществах собственников жилья" и Уставом Товарищества, заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества и собственников помещений.

8.1.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в многоквартирном жилом доме, пользующееся правами жилищно - коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества.

8.1.3. Составлять смету доходов и расходов на год, в том числе определять необходимые расходы на содержание и ремонт имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящим Уставом Товарищества цели.

8.1.4. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

8.1.5. Выполнять работы и оказывать услуги домовладельцам.

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

8.1.7. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги.

8.1.8. 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.

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

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

8.1.11. Совершать иные действия, не противоречащие уставу Товарищества.

8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, Товарищество может:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;

2) в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества;

3) получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку на прилегающем к такому дому выделенных земельных участках;

5) совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества.

8.3. В случае неисполнения членами Товарищества и собственниками их обязанностей по участию в общих расходах Товарищество вправе предъявить члену Товарищества и собственнику в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, уставом или общим собранием членов Товарищества, - с момента, когда платеж должен быть произведен. При невыполнении требования об оплате задолженности Товарищество вправе в судебном порядке потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

8.4. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками

помещений в многоквартирном жилом доме обязательств по уплате платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

9. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также устава Товарищества.

9.1.2. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства, а также заключать договоры о содержании и ремонте имущества многоквартирном жилом доме с собственниками помещений, не являющихся членами Товарищества.

9.1.3. Обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества и собственниками их обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме в соответствии с законодательством и настоящим Уставом.

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

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

9.1.6. 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.

1.7. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме.

9.1.8. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом Товарищества, представлять интересы членов товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

9.1.9. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

9.1.10. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношении с третьими лицами.

9.1.11. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Член товарищества имеет право:

10.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

10.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя в том числе получать информацию о деятельности Товарищества, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

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

10.1.4. Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

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

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

10.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества.

11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Член Товарищества обязан:

11.1.1. Выполнять требования Устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества.

11.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

11.1.3. 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 целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества.

11.1.4. Содержать находящееся в его собственности жилое нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

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

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

11.1.7. Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

11.1.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и / или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

11.1.9. Использовать жилое и помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом Товарищества или решением Общего собрания членов Товарищества.

11.1.10. Исполнять требования действующих на территории РФ «Правил и норм по пользованию и содержанию помещений, пользования жилыми помещениями, содержания дома и придомовой территории».

11.1.11. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Органами управления Товарищества являются:

12.1.1. Общее собрание членов товарищества (Собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводимое в соответствии с Жилищным кодексом РФ);

12.1.2. Правление Товарищества.

12.1.3. Председатель Правления.

- 12.2. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание его членов, проводимое в соответствии с Уставом.
- 12.3. Исполнительным органом Товарищества является Правление.
- 12.4. Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

13. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

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

Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления, членов Товарищества, обладающих 10% и более голосов от общего числа голосов в Товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

13.2. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному в письменной форме членом Товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества. В уведомлении о проведении Общего собрания указывается:

- 1) по чьей инициативе созывается общее собрание;
- 2) место и время проведения собрания;
- 3) повестка дня собрания;
- 4) где можно ознакомиться с принимаемыми документами.

13.3. Возможно размещение объявлений о созыве Общего собрания на первых этажах в каждом подъезде.

Контроль за внесение вопроса, не вошедшего в повестку дня Собрания Товарищества, но возникшего в ходе его вносится в повестку дня следующего Собрания или решение его компетентным органом управления или контроля Товарищества, лежит на Правлении Товарищества.

13.3. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной Уставом.

13.4. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества, кроме случаев, предусмотренных п. 13.9 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания или проводит письменный опрос всех членов ТСЖ по вопросам повестки дня (очно-заочная форма собрания).

Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

13.5. 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 принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

13.6. Общее собрание ведет Председатель Правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов Правления или Управляющий или выбранный Председатель данного собрания.

Результаты голосования, принятые в пределах полномочий Товарищества, являются обязательными для всех членов Товарищества и собственников, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

13.7. К исключительной компетенции Общего собрания относится решение следующих вопросов:

13.7.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества.

13.7.2. Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества.

13.7.3. Избрание Правления, Председателя и ревизионной комиссии Товарищества.

13.7.4. Принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества домовладельцам или третьим лицам, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в многоквартирном жилом доме.

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

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

13.7.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.

13.7.8. Введение ограничений на использование общего имущества.

13.7.9. Избрание правления и ревизионной комиссии, переизбрание Председателя и освобождение его от полномочий.

13.7.10. Утверждение годового финансово - хозяйственного плана и отчета о его выполнении.

13.7.11. Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

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

13.7.13. Передача функций управления управляющей организации или Управляющему.

13.7.14. Рассмотрение жалоб на Правление, Председателя Правления и ревизионной комиссии Товарищества и Управляющего.

13.7.15. Принятие и изменение правления правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников принятых в штат Товарищества, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда.

13.7.16. Определение размера расходов на управление домом, в том числе вознаграждения членам Правления Товарищества.

Уставом товарищества к компетенции общего собрания членов Товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов, предусмотренных Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

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

13.9. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с п. п.

13.7.3., 13.7.4., 13.7.6., 13.7.7 решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

14. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

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

исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

14.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества и состоит из 4-5 человек. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом Правления.

14.3. Члены Правления избираются собственниками жилых 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 любым собственником жилого помещения либо в письменной, либо в устной форме на собрании, созванном с целью избрания членов 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 Правления, если он не был выбран ранее на Общем собрании.

14.5. В компетенцию Правления входит решение следующих вопросов:

14.5.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований настоящего Устава.

14.5.2. Контроль за своевременным внесением установленных обязательных платежей и взносов.

14.5.3. Составление смет доходов и расходов на соответствующий год работы Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Собранию для утверждения.

14.5.4. Определение расходования денежных средств на канцелярские товары, инструменты и материалы для обслуживания и ремонта общего имущества членов Товарищества и собственников многоквартирного жилого дома.

14.5.5. Заключение договоров от имени Товарищества.

14.5.6. Представительство товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

14.5.7. Управление многоквартирным жилым домом или заключение договоров на управление им.

14.5.8. Наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного жилого дома и увольнение их.

14.5.9. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию, содержание и ремонт общего недвижимого имущества в многоквартирном доме.

14.5.10. Ведение списка членов товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

14.5.11. Созыв и организация проведения общего собрания.

14.5.12. Выбор организации, представляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, осуществление контроля за их деятельностью.

14.5.13. Обязательное согласование членов Товарищества и собственников помещений с Правлением ТСЖ при производстве перепланировок жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

14.5.14. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

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

14.6. Вакансии в правлении могут быть заполнены по решению специального заседания правления, созванного для этой цели в любое время после возникновения такой вакансии. Избранный или назначенный таким образом член правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена правления, на смену которому он пришел.

14.7. Заседание правления созывается его Председателем.

- 14.8. Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.
- 14.9. Регулярные заседания Правления проводятся по графику составленному Правлением, но не реже 1 раза в месяц и созываются Председателем Правления. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.
- 14.10. Правление имеет право своим решением дать указание Управляющему о расходовании средств Товарищества, находящихся на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.
- 14.11. Заседание Правления признается полномочным при участии в нем большинства членов Правления.
- 14.12. Специальные заседания правления могут созываться Председателем Правления 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.
- 14.13. Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять большинства членов правления, то большинством голосов присутствующие могут перенести данное заседание.
- 14.14. При заключении договора с управляющей организацией Правление может передать все или часть своих функции этой управляющей организации.

15. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

- 15.1. Председатель правления избирается из состава правления на срок два года. Председатель Правления обеспечивает выполнение решений правления, общего собрания, собрания Товарищества руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, руководит текущей деятельностью Товарищества. Переизбрание Председателя Правления и освобождение его от полномочий осуществляется по решению общего собрания.
- 15.2. Председатель Правления действует от имени Товарищества без доверенности, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или Общим собранием Товарищества и не входят в компетенцию Управляющего.
- 15.3. Если общее собрание членов Товарищества приняло решение о самостоятельном управлении и обслуживании многоквартирного жилого, то Председатель Правления разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания правила внутреннего распорядка для обслуживающего персонала Товарищества, положение об оплате их труда.
- 15.4. Председатель Правления несет ответственность за хранение, протоколов Общих Собраний, списков членов Товарищества и иных документов, связанных с деятельностью Товарищества.
- 15.5. Если Собрание Товарищества приняло решение об избрании Председателя Товарищества, то он наделяется всеми полномочиями Правления и Председателя Правления.

16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ РЕВИЗОР

- 16.1. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества Общее Собрание Товарищества может избирать ревизионную комиссию или ревизора из числа членов Товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества, Председатель и Управляющий.

16.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает Председателя.

16.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

16.4.1. Проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год.

16.4.2. Представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету, и использованию обязательных платежей и взносов.

16.4.3. Проводит внеплановые ревизии по требованию любого из членов Правления.

16.4.4. Иницирует проведение внеочередного Собрания Товарищества при обнаружении нарушений деятельности Правления Товарищества, Председателя Товарищества или Управляющего, порядка заключения договоров на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг для нужд Товарищества.

16.4.5. Вправе присутствовать на заседаниях Правления Товарищества без права голоса.

16.4.6. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

17. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

17.2. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению Общего Собрания Товарищества в случае изменения формы управления многоквартирным домом, физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме.

17.3. При ликвидации товарищества имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества и собственниками в порядке, установленном законодательством и Уставом Товарищества.