

УТВЕРЖДЕН
Общим собранием собственников помещений
от 5 октября 2009 г.
Протокол N 1
изменения утверждены
общим собранием собственников помещений
от 20 ноября 2012 г.
протокол № 5/1
Председатель Правления ТСЖ
Абдрахманов Б.Т.



УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«Стрелка-2009»
(в редакции с изменениями от 20.11.2012 г.)

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Стрелка-2009» создано по инициативе собственников жилых помещений в жилом доме, расположенном по адресу: г. Саратов, проспект 50 лет Октября, д. 4/10

1.2. В управлении Товарищества собственников жилья «Стрелка-2009» находятся три многоквартирных дома, расположенных по адресу: г. Саратов, пр. 50 лет Октября, д. 4/10; г. Саратов, ул. Молочная, д. 5/13; г. Саратов, пр. 50 лет Октября, д. 12/16. Указанные дома расположены на земельном участке, который имеет общую границу и в пределах которого имеются сети инженерно-технического обеспечения, общие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания трех жилых домов.

1.3. Товарищество собственников жилья «Стрелка-2009», именуемое в дальнейшем «Товарищество» является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.4. Настоящий Устав разработан в соответствии с положениями гражданского законодательства Российской Федерации и Жилищного кодекса РФ, других законодательных и иных нормативных актов.

1.5. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Стрелка-2009»

1.6. Краткое наименование Товарищества: ТСЖ «Стрелка-2009»

1.7. Юридический адрес Товарищества: 410009, г. Саратов, проспект 50 лет Октября, д. 4/10, оф. 6

1.8. Товарищество собственников жилья создано без ограничения срока деятельности.

2. Правовой статус Товарищества

2.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексом РФ, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов РФ и уставом товарищества.

2.2. 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.

2.3. Товарищество может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в судах.

2.4. В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирных домов. Все недвижимое имущество, приобретенное Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности его членов - собственников помещений в доме.

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

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

3. Предмет, цели и виды деятельности товарищества

3.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений и иной недвижимости, созданное в целях:

3.1.1. организации совместного управления и обеспечения эксплуатации недвижимого имущества;

3.1.2. реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;

3.1.3. сохранения и приращения недвижимости в многоквартирных жилых домах;

3.1.4. распределения между членами товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

3.1.5. обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего долевого имущества, а также земельного участка, на котором расположены здания и иные объекты недвижимости Товарищества;

3.1.6. обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;

3.1.7. обеспечения соблюдения членами товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

3.1.8. исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;

3.1.9. заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

3.1.10. исполнения обязательств, принятых по договорам;

3.1.11. проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

3.1.12. получения и использования на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;

3.1.13. осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных федеральным законодательством и разделом 8 настоящего устава;

3.1.14. представления общих интересов членов товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

3.1.15. защиты прав и интересов членов товарищества.

4. Права и обязанности Товарищества

4.1. В соответствии с предметом и основными целями деятельности Товарищество имеет право:

4.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договора управления домом, договор о содержании и ремонте общего имущества, договор об оказании коммунальных услуг и иные договоры в интересах Товарищества и его членов.

4.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели.

4.1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника жилья в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в доме.

4.1.4. Выполнять работы и оказывать жилищные, коммунальные и иные услуги собственникам помещений.

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

4.1.6. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим ему услуги.

4.1.7. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

4.1.8. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные товариществу собственников жилья в управление.

4.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в доме, Товарищество вправе:

4.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в доме.

4.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в доме.

4.2.3. Получать в пользование или приобретать в общую собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.

4.2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

4.2.5. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

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

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

4.3. Товарищество обязано:

4.3.1. Обеспечивать исполнение членами Товарищества Устава и требований действующего законодательства, а также актов местных органов власти и управления по вопросам, относящимся к деятельности Товарищества.

4.3.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в доме с собственниками помещений в доме, не являющимися членами Товарищества.

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

4.3.4. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в доме обязанности по содержанию и ремонту общего имущества в доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

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

4.3.6. Обеспечивать надлежащее техническое, противопожарное, экологическое и санитарное состояние общего имущества.

4.3.7. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

4.3.8. 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 или препятствующих этому.

4.3.9. Представлять законные интересы членов Товарищества собственников помещений в доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

4.3.10. Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в соответствующие органы исполнительной власти.

4.3.11. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копию устава Товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

4.3.12. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

5. Членство в товариществе

5.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.

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

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

5.4. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени

несовершеннолетних членов товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

5.5. Членство в Товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

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

5.7. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить председателю правления товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 5.6. Устава, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

5.8. Членство в товариществе собственников жилья, созданном собственниками помещений в двух и более многоквартирных домах, прекращается у всех являвшихся членами товарищества собственников помещений в одном из многоквартирных домов с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, в товариществе которого после прекращения этого членства члены товарищества, являющиеся собственниками помещений в том же доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. После прекращения членства в товариществе собственники помещений в данном доме обязаны выбрать и реализовать один из указанных в ст. 161 ЖК РФ способов управления многоквартирным домом.

6. Права членов товарищества

6.1. Член товарищества имеет право:

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

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

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

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

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

6.1.6. 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.

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

6.1.8. Получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности товарищества в виде предоставления возможности ознакомиться с документами в рабочее время, согласованное с Председателем Правления Товарищества по месту нахождения Правления Товарищества, с правом за свой счет снятия копий или путем фотосъемки документов.

6.1.9. Обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

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

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

7. Обязанности членов товарищества

7.1. Члены товарищества – собственники помещений обязаны:

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

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

7.1.3. 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.

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

7.1.5. Производить ремонт, перестройку и модернизацию помещений или их частей без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных, охраняемых законом прав и интересов других собственников.

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

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

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

7.1.9. Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и / или нежилого 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.

7.1.10. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников 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.

7.1.11. Члены Товарищества, собственники помещений оплачивают услуги по содержанию и ремонту общего имущества в порядке и размерах, установленных законодательством и решением собрания членов Товарищества.

7.1.12. Члены Товарищества оплачивают водо-, тепло-, электроснабжение, канализацию и иные предусмотренные коммунальные услуги в соответствии с установленными тарифами.

7.1.13. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом товарищества.

8. Хозяйственная деятельность товарищества

8.1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

8.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

8.2.1. обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в Товариществе;

8.2.2. строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в Товариществе;

8.2.3. сдача в аренду, внаем части общего имущества в доме, в том числе парковок, земельного участка.

8.3. По решению общего собрания членов Товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Товарищества.

Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные законом и Уставом Товарищества.

9. Средства и имущество товарищества собственников жилья

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

9.2. Средства товарищества собственников жилья состоят из:

9.2.1. Обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;

9.2.2. Доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;

9.2.3. Субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

9.2.4. Прочих поступлений.

9.3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества. В Товариществе создается специальный резервный фонд, предназначенный для сбора дополнительных средств для использования при устранении аварий, на строительство объектов, право собственности на которое будет принадлежать ТСЖ, на строительство и/или приращение общего имущества собственников помещений, на компенсацию расходов по оформлению документов технического учета, на регистрацию сделок с общим имуществом собственников, на оплату расходов по техническому и иному учету имущества ТСЖ, собственников помещений многоквартирного дома, на согласование проектов на строительство, реконструкцию, на изменение проектов, на согласование с государственными, муниципальными, общественными и иными органами и организациями действий, согласование с которыми является необходимым при осуществлении действий, необходимость которых вытекает из решений общего собрания членов ТСЖ или иных обстоятельств. Взносы в специальный резервный фонд являются обязательными.

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

9.5. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и

предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

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

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположены многоквартирные дома и иное общее имущество, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

9.6. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

9.7. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

9.8. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

9.9. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

9.10. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме

пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

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

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

9.13. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

9.14. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

9.15. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

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

9.18. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения указанных лиц полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

9.19. Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном действующим законодательством. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещения без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменение или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме.

9.20. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка

помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

10. Органы управления и контроля товарищества собственников жилья

10.1. Органами управления товарищества являются:

10.1.1. Общее собрание членов товарищества;

10.1.2. Правление товарищества.

10.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется Правлением товарищества. Председатель товарищества выбирается из членов Правления товарищества собственников жилья.

10.3. Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

11. Общее собрание членов товарищества собственников жилья

11.1. Годовое общее собрание членов товарищества созывается ежегодно. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием товарищества.

Помимо годового общего собрания в товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов товарищества. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе любого члена товарищества. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

11.2. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену товарищества под расписку либо размещено в помещении многоквартирного дома и доступно для всех собственников помещений в данном доме. Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

11.2.1. сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;

11.2.2. форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование)

11.2.3. дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема

решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения ;

11.2.4. повестка дня собрания.

11.2.5. 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 заявлены в повестке дня.

11.3. 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. Один метр общей площади принадлежащий собственнику помещения равен 1 голосу.

11.4. 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 или их представители, кроме случаев, предусмотренных п. 11.10 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.

11.5. 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.

11.6. Общее собрание ведет председатель правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления или управляющий.

Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

11.7. Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

11.8. К исключительной компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

11.8.1. Внесение изменений и дополнений в устав товарищества.

11.8.2. Решение о реорганизации и ликвидации товарищества.

11.8.3. Принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается

использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

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

11.8.5. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.

11.8.6. 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.

11.8.7. Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им

11.8.8. Избрание правления и ревизионной комиссии товарищества.

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

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

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

11.8.12. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии товарищества.

11.8.13. Принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда.

11.8.14. Определение размера вознаграждения членам правления товарищества.

11.8.15. Передача функций управления управляющей организации.

11.8.16. Иные вопросы, предусмотренные действующим законодательством.

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

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

11.10. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества в соответствии с п.п. 11.8.2 - 11.8.7 настоящего Устава, решение принимается не менее, чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

11.11. Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирных домах, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данных домах собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего

сообщения об этом в помещении многоквартирного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данных домах и доступном для всех собственников помещений в домах, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

11.12. В случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в п. 11.4 кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

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

11.14. В решении члена товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

11.14.1. сведения о лице, участвующем в голосовании;

11.14.2. сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, в котором создано товарищество;

11.14.3. решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

11.15 При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

11.16. Член товарищества вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований действующего законодательства и Устава товарищества, в случае, если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда член товарищества узнал или должен был узнать о принятом решении.

12. Правление товарищества

12.1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

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

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

12.4. Члены правления избираются собственниками жилых и нежилых помещений на общем собрании, созываемом для этой цели в установленном порядке. Члены правления избираются на срок не более чем два года. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым собственником жилого или нежилого помещения либо в письменной, либо в устной форме на общем собрании товарищества.

12.5. Состав правления Товарищества состоит из 9 членов товарищества. От каждого многоквартирного дома в члены правления Товарищества выбираются по 3 члена правления Товарищества набравшие простое большинство голосов.

12.6. Правление товарищества избирает из своего состава председателя товарищества.

12.7. Заседание правления созывается председателем в сроки, установленные правлением, но не реже 1 раза в три месяца.

12.8. Заседание правления товарищества собственников жилья признается правомочным, если в таком заседании принимает участие более 50% членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества, либо всеми членами правления присутствующими на собрании.

12.9. Члены Товарищества имеют право посещать заседания правления, имеют право совещательного голоса.

12.10. В обязанности правления входит решение следующих вопросов:

12.10.1. Соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава.

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

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

12.10.4. Заключение договоров от имени товарищества.

12.10.5. Представительство товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

12.10.6. Управление многоквартирными жилыми домами или заключение договоров на управление.

12.10.7. Наем работников для обслуживания многоквартирных жилых домов и увольнение их.

12.10.8. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме, иного общего имущества.

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

12.10.10. Созыв и организация проведения общего собрания членов товарищества.

12.10.11. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

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

12.12. Члены Правления могут избираться неограниченное число раз.

12.13 Члены Правления не могут одновременно являться членами Ревизионной комиссии.

12.14. При выборах нового состава Правления, оно считается полномочным со дня принятия соответственного решения общего собрания членов Товарищества. При этом ранее действовавший состав Правления обязан осуществить передачу всей документации Правления вновь избранному составу Правления в срок не более 7 рабочих дней по акту.

12.15. Полномочия члена Правления могут быть прекращены досрочно по следующим основаниям:

12.15.1 по собственному желанию (добровольный выход из состава Правления);

12.15.2 по решению Общего собрания.

12.16. В случае досрочного прекращения полномочий члена Правления Общим собранием избирается другой член Правления. При этом вновь выбранный член Правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена Правления, на смену которому он выбран.

12.17. В случае досрочного прекращения полномочий более 2/3 членов Правления, Правлением созывается Общее собрание, на котором избирается Правление в новом составе.

12.18. Порядок деятельности Правления Товарищества и членов Правления, их права и обязанности, сроки, порядок созыва и проведения

заседаний и голосований Правления, кворум для проведения заседаний, а также порядок принятия Правлением решений и контроля за исполнением решений Правления не урегулированные настоящим Уставом, определяются в соответствии с Положением о деятельности правления, утвержденным общим собранием членов Товарищества.

13. Председатель правления

13.1. Председатель правления избирается сроком не более 2 лет.

13.2. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

13.3. Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению правления или общего собрания.

13.4. Председатель считается приступившим к исполнению своих обязанностей с момента избрания Правлением, о чем правление издает протокол, подписываемое всеми членами правления, присутствующими на данном заседании.

13.5. Как член Правления Председатель обладает всеми правами и обязанностями члена Правления.

13.6. Председатель имеет следующие дополнительные права:

13.6.1. Действует без доверенности от имени Товарищества.

13.6.2. Подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения Правлением или Общим собранием.

13.6.3. Открывает и закрывает расчетные и иные счета Товарищества в банках.

13.6.4. Распоряжается имуществом и средствами Товарищества в пределах своей компетенции.

13.6.5. Председательствует на Общих собраниях членов Товарищества;

13.6.6. Утверждает внутренние правила и регламенты Товарищества, должностные инструкции работников ТСЖ,

13.6.7. Издает приказы, указания и распоряжения, обязательные для всех работников Товарищества;

13.6.8. Заключает трудовые договора с работниками Товарищества;

13.6.9. Выдает доверенности на действия от имени ТСЖ.

13.7. Председатель имеет следующие дополнительные обязанности:

13.7.1. Осуществляет оперативное руководство деятельностью Товарищества.

13.7.2. Созывает и проводит заседания Правления, формирует повестку дня заседания Правления.

13.7.3. Координирует решение вопросов, находящихся в рамках компетенции членов Правления.

13.7.4. Представляет отчет Общему собранию о своей деятельности и деятельности Правления.

13.7.5. Обеспечивает выполнение решений Общего собрания и Правления.

13.7.6. Организует обслуживание и ремонт общего имущества, а также предоставления коммунальных и прочих услуг собственникам помещений в многоквартирных домах.

13.7.7. Контролирует выполнение работ по обслуживанию, ремонту и санитарному содержанию многоквартирных домов, общего имущества Товарищества и придомовой территории.

13.7.8. Обеспечивает ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности Товарищества.

13.7.9. Представляет интересы Товарищества в государственных или иных учреждениях, связанных с управлением и эксплуатацией многоквартирных домов.

13.7.10 Осуществляет прием собственников, а также учет и регистрацию их жалоб и заявлений по вопросам управления и обслуживания.

13.7.11 Составляет квартальный план работ и готовит для членов Правления отчет о его выполнении.

13.8. Председатель Правления от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочен заключать договора об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания.

13.9. С Председателем Правления Товарищество заключает трудовой договор в порядке, предусмотренном действующим трудовым законодательством. Трудовой договор с Председателем Правления от имени Товарищества подписывает один из членов Правления, уполномоченный Правлением на заседании.

14. Ревизионная комиссия (ревизор)

14.1. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание вправе избирать ревизионную комиссию или ревизора.

14.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок, не более чем два года.

14.3. В состав ревизионной комиссии входит нечетное количество человек. В составе ревизионной комиссии должны быть представители от трех многоквартирных домов. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

14.4. В состав ревизионной комиссии (Ревизор) Товарищества собственников жилья не могут входить:

- члены правления Товарищества.
- родственники или супруги членов правления Товарищества, Председателя правления Товарищества и (или) других лиц, занимающих руководящие должности в органах управления Товарищества.
- члены Товарищества, которые имеют задолженность по обязательным платежам, утвержденным общим собранием членов Товарищества.
- члены Товарищества, допустившие грубые умышленные нарушения Жилищного Кодекса РФ и Устава Товарищества.

- иные лица, по доверенности от собственника.

14.5. При необходимости и упрощения процедуры подсчета голосов собрания, чтобы не избирать счетную комиссию, правление может уполномочить ревизионную комиссию (Ревизора), на время проведения собрания выполнять функции счетной комиссии.

14.6. Член Товарищества, имеющий намерение избираться в состав ревизионной комиссии, направляет в правление Товарищество письменное заявление о намерении избираться с указанием своей фамилии, имени, отчества, даты рождения, места жительства, образования, места работы, контактных данных (телефон, факс и т.п.).

14.7. Члены ревизионной комиссии (Ревизор) могут переизбираться неограниченное число раз, если на них не распространяются ограничения, установленные законодательством, Уставом ТСЖ и настоящим Положением.

14.8. Член ревизионной комиссии вправе по своей инициативе выйти из ее состава в любое время, письменно известив об этом остальных ее членов.

14.9. Ревизионная комиссия (ревизор):

14.9.1. Проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год.

14.9.2. Представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

14.9.3. Отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

14.10. Члены ревизионной комиссии (Ревизор) работают на общественных началах. По решению Общего собрания членов Товарищества членам Ревизионной комиссии (Ревизору) в период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждения и (или) компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими своих обязанностей. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливаются только решением Общего собрания членов ТСЖ.

14.11. Порядок деятельности ревизионной комиссии (ревизора), ее права и обязанности, полномочия, порядок заседаний комиссии, а так же

ответственность, не урегулированные настоящим Уставом, определяются в соответствии с Положением ревизионной комиссии, утвержденным общим собранием членов Товарищества.

15. Реорганизация и ликвидация товарищества

15.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены законодательством.

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

15.3. Общее собрание собственников жилья обязано принять решение о ликвидации Товарищества собственников жилья в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений.

16. Заключительные положения

16.1. Расходы по образованию и регистрации товарищества распределяются между собственниками помещений, пропорционально их долям в праве общей собственности на общее имущество.

16.2. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами Товарищества и третьими лицами и могущим иметь принципиальное значение для Товарищества и его членов с точки зрения необходимости защиты их имущественных и неимущественных охраняемых законом прав и интересов, Товарищество и его члены будут руководствоваться положениями Жилищного кодекса РФ, иных действующих нормативных актов и настоящего Устава.

