

УТВЕРЖДЕН
Протоколом № 3 от 07.06.2014г.
общего собрания членов товарищества
собственников жилья «Бондаря»
Председатель собрания *в.в.*

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«БОНДАРЯ»

г. Хабаровск
2014 год

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Бондаря», именуемое в дальнейшем "Товарищество", создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное официальное наименование товарищества:

Товарищество собственников жилья «Бондаря»,

1.3. Краткое наименование Товарищества:

ТСЖ «Бондаря».

1.4. Место нахождения Товарищества:

680035, Российская Федерация (Россия), Хабаровский край, город Хабаровск, улица Бондаря, дом 9Б.

1.5. Место нахождения исполнительного органа Товарищества:

680035, Российская Федерация (Россия), Хабаровский край, город Хабаровск, улица Бондаря, дом 9Б. офис 80

1.6. В управлении товарищества находится многоквартирный дом, расположенный по адресу: 680035, Российская Федерация (Россия), Хабаровский край, город Хабаровск, улица Бондаря, дом 9Б.

2. Цели и виды деятельности товарищества

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, созданным в целях:

совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

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

2.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

- управление многоквартирным домом;
- выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в многоквартирном доме, строительству зданий и сооружений;
- заключение договоров энергоснабжения, с целью обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- участие в конкурсах на получение муниципальных грантов в целях стимулирования деятельности Товарищества;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

- проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принятие мер, необходимых 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;
- получение и использование на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества, принадлежащего Товариществу, под гарантии государственных и муниципальных органов;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 6 настоящего Устава;
- представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защита прав и интересов членов Товарищества;
- предоставление достоверной информации о результатах деятельности Товарищества каждому жителю многоквартирного дома осуществляется с помощью интернет-сайта.

3. Правовой статус Товарищества

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексами РФ, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов РФ и Уставом Товарищества.

3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке, имеет печать с собственным наименованием на русском языке, 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 не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

4. Право собственности на жилые и нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме

4.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Товариществом в ходе своей деятельности, не являющееся собственностью, общей долевой собственностью членов Товарищества, а также собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами Товарищества.

4.2. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.

4.3. Члены Товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам Товарищества в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членом Товарищества на помещения.

4.5. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений, а также членом Товарищества, принятых в соответствии с Уставом Товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

4.6. Не подлежат отчуждению кому-либо межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыша, технический этаж и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного жилого дома, отчуждение которых может привести к ущемлению прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.7. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также долю (количество) голосов, которыми обладает член товарищества на общих собраниях членом товарищества. Доля участия каждого члена Товарищества пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирном доме.

4.8. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме для членом Товарищества собственников жилых и нежилых помещений не зависит от вида принадлежащих им помещений.

4.9. Порядок определения и изменения долей участия устанавливается согласно правовым нормам гражданского и жилищного законодательства.

5. Средства и имущество Товарищества

5.1. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей членом Товарищества и иных взносов;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей Товарищества;
- платежей собственников жилых и нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и предоставляемые коммунальные услуги;
- платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества;
- платежей, поступающих по договорам, заключенным Товариществом;
- предоставляемых Товариществом собственникам жилья бюджетных средств в соответствии с действующим законодательством, а также иной предусмотренной действующим законодательством финансовой помощи;
- прочих поступлений.

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

5.3. Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящемся в собственности Товарищества, как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

5.4. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

5.5. Распоряжение средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества, осуществляется правлением Товарищества.

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 действующим законодательством и Уставом.

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

- управление многоквартирным домом;
- обслуживание, эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- предоставление жилищных, коммунальных и иных услуг, связанных с управлением обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, находящемся в управлении Товарищества;
- выполнение работ для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставление им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудования;
- сдача в аренду, передача иных прав на общее имущество в многоквартирном доме, совершаемые во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов Товарищества;
- надстройка, перестройка, строительство дополнительных помещений, реконструкция общего имущества в многоквартирном доме, совершаемые во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной Уставом.

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов, связанных с исполнением Товариществом своих обязательств по договорам энергоснабжения, или, по решению общего собрания членов Товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, указанные в Уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные действующим законодательством и решением общего собрания Товарищества.

7. Членство в Товариществе

7.1. Членами Товарищества в соответствии с нормами действующего законодательства являются физические и юридические лица, являющиеся собственниками помещений в жилом доме.

7.2. Членство в Товариществе возникает у собственников помещений в жилом доме на основании письменного заявления о вступлении в Товарищество.

7.3. В случае если жилое и нежилое 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 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.

7.5. Интересы юридических лиц - членов Товарищества представляет соответствующий орган юридического лица или физические лица, действующий на основании выданной им доверенности.

7.6. 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.

7.7. Членство в Товариществе прекращается:

- с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества;
- с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме;
- с момента ликвидации Товарищества, как юридического лица.

8. Права Товарищества

8.1. Товарищество вправе:

8.1.1. 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 собственников помещений в многоквартирном доме и членов Товарищества, совершать иные сделки, отвечающие целям Товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и Уставом Товарищества.

8.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год, включая необходимые расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества цели.

8.1.3. Выполнять работы для собственников, пользователей помещений в многоквартирном доме, и предоставлять им услуги, связанные с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам или используемыми указанными пользователями помещений и оборудования, находящегося в них.

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

8.1.5. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего, а также подрядные организации, предоставляющие услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

8.1.6. Совершать иные действия, не противоречащие Уставу Товарищества и действующему законодательству.

8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников жилых и нежилых помещений, Товарищество может:

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

осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку на прилегающем и выделенных земельных участках.

8.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме их обязанностей по участию в общих расходах по управлению многоквартирным домом Товарищество вправе:

8.3.1. предъявить собственнику помещений в многоквартирном доме в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам, связанным с управлением, установленным законодательством, Уставом или общим собранием членов Товарищества, с момента, когда платеж должен быть произведен;

8.3.2. потребовать в судебном порядке принудительного возмещения обязательных платежей и (или) взносов;

8.3.3. потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных убытков в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения членами Товарищества своих обязательств, установленных нормами действующего законодательства и настоящим Уставом, либо причинения вреда общему имуществу;

8.4. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия в порядке, установленном нормами действующего законодательства и настоящим Уставом;

8.5. Определять смету расходов и доходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом цели;

8.6. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры обязательных платежей и (или) взносов для членов Товарищества, в соответствии с их долей в праве общей собственности на общее имущество в жилом доме;

8.7. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платы за услуги и работы по управлению жилым домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в жилом доме для каждого собственника помещений;

8.8. В случае если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в жилом доме, на основании решения общего собрания собственников помещений в жилом доме Товарищество вправе:

предоставлять в пользование часть общего имущества в жилом доме;

осуществлять реконструкцию жилого дома (в том числе его расширение или надстройку), строительство хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений;

оформлять в общедолевую собственность собственников помещений земельные участки, в том числе для осуществления от имени и за счет собственников помещений их последующей застройки;

9. Обязанности Товарищества

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства, а также Устава Товарищества.

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

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

9.1.4. Обеспечивать управление многоквартирным домом, в том числе надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

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

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

9.1.7. В случаях, предусмотренных законодательством и Уставом Товарищества, представлять законные интересы членов Товарищества, собственников помещений в многоквартирном доме в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

9.1.8. Ежегодно утверждать на общем собрании членов Товарищества годовой план финансовой деятельности Товарищества и отчет о выполнении такого плана за предыдущий год.

9.1.9. На основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов Товарищества обеспечивать сбор платежей и взносов членов Товарищества и своевременную оплату содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечивать сбор платежей и оплату ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, предоставляемых собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме, если иное не зафиксировано в договорах управления, заключенных между управляющими организациями и Товариществом.

9.1.10. Предоставлять собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные и иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом, надлежащего качества.

9.1.11. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. Права членов Товарищества

10.1. Член Товарищества имеет право:

10.1.1. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в правление, ревизионную комиссию Товарищества.

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

10.1.3. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные членом Товарищества в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.

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

10.1.5. 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 правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

11.1.3. Вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном решением общего собрания членов Товарищества.

11.1.4. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно действующему законодательству и Уставу. Неиспользование членом Товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений либо его отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не является основанием для освобождения члена Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

11.1.5. Содержать находящееся в его собственности жилое и (или) нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

11.1.6. Использовать общее имущество в многоквартирном доме только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным имуществом.

11.1.7. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.

11.1.8. Обеспечить доступ представителям Товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества в многоквартирном доме или для предотвращения возможного ущерба.

11.1.9. 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.

11.1.10. Использовать жилое и (или) нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.

11.1.11. Нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами, принадлежащих им помещений.

11.1.12. При отчуждении помещения, находящегося в собственности члена Товарищества, предоставлять приобретателю при наличии возможности в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, следующие сведения:

- о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
- о страховании общего имущества в многоквартирном доме;
- о любых известных члену Товарищества капитальных затратах, которые Товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, на основании соответствующих решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами.

11.1.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

12. Органы управления Товарищества

12.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

12.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

13. Общее собрание членов Товарищества

13.1. Общее собрание Товарищества созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

13.2. Общее собрание членов товарищества может проводиться в форме совместного присутствия или в форме опроса (заочного голосования).

13.3. Общее собрание членов товарищества в форме опроса (заочного голосования) осуществляется путем принятия собственниками помещений персональных решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

13.4. Общее собрание членов Товарищества в форме опроса (заочного голосования) проводится в соответствии с порядком проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования, предусмотренном Жилищным Кодексом РФ.

13.5. Годовое общее собрание членов товарищества созывается по инициативе правления Товарищества не позднее 60 (шестидесяти) дней после окончания финансового года.

Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе правления Товарищества, любого члена товарищества, по требованию ревизионной комиссии.

13.6. Организация общего собрания членов Товарищества:

13.6.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества вывешивается на первых этажах на досках объявлений либо направляется в письменной форме и вручается каждому члену товарищества под расписку, либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному членом товарищества в письменной форме. Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества.

Товарищество не несет ответственность за неуведомление члена Товарищества, отсутствующего по месту жительства в период организации и проведения общего собрания членов Товарищества.

13.6.2. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

- 1) сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование)
- 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;
- 4) повестка дня собрания.
- 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.

13.6.3. Каждый член товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

13.6.4. Член Товарищества вправе участвовать в общем собрании и голосовать лично либо через уполномоченное им лицо (представитель). Полномочия представителя оформляются доверенностью, заверенной председателем Товарищества.

13.6.5. Общее собрание членов товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае отсутствия на общем собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату, время и место проведения общего собрания членов Товарищества.

13.6.6. Общее собрание ведет председатель правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления Товарищества. В случае отсутствия вышеуказанных лиц собрание ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их уполномоченных представителей.

13.6.7. Решение общего собрания членов товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества, кроме случаев, предусмотренных пунктом 13.9. настоящего устава.

13.6.8. 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, а также для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

13.6.9. 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.

13.7. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества 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. Принятие решений о сдаче в аренду, или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме.

13.7.4. Принятие решений о приобретении в собственность Товарищества недвижимого имущества в многоквартирном доме.

13.7.5. Принятие решений об отчуждении, залоге, аренде или передаче иных прав на имущество Товарищества собственникам помещений в многоквартирном доме или третьим лицам.

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. Избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

13.7.9. Утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о его выполнении.

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

13.7.11. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта общего имущества в многоквартирном доме и оборудования.

13.7.12. Передача управляющей организации или управляющему части полномочий по управлению многоквартирным домом.

13.7.13. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и ревизионной комиссии Товарищества.

13.7.14. Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего трудового распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положения об оплате их труда.

13.7.15. Утверждение перечня работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и их стоимости.

13.7.16. Утверждение отчетов правления Товарищества, заключений ревизионной комиссии (ревизора). Заключение ревизионной комиссии утверждается общим собранием только после предоставления ревизионной комиссии сведений об ознакомлении правлением Товарищества с данным заключением.

13.7.17. Определение размера вознаграждения членам правления Товарищества.

13.7.18. Утверждение внутренних регламентов Товарищества, в том числе ведения общего собрания членов Товарищества, деятельности его правления.

13.7.19. Исключение из членов Товарищества.

13.7.20. Другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции общего собрания членов Товарищества.

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

13.9. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества, решения принимаются:

- не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества в соответствии с п.п. 13.7.1 – 13.7.6. настоящего Устава;

- более 50 процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений - по вопросу создания товарищества собственников жилья;

- большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании, - по остальным вопросам;

- с согласия всех собственников помещений по вопросу о реконструкции многоквартирного дома, в результате которой произойдет уменьшение размера общего имущества.

13.10. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания Товарищества, в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

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

13.12. В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;

- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, в котором создано Товарищество;

- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

13.13. Если для принятия решения на общем собрании не хватило необходимого количества голосов, правление может осуществить письменный опрос членов Товарищества, не принявших участие в общем собрании. В этом случае решение считается принятым, если количество голосов, поданных на общем собрании и положительных ответов, полученных по результатам письменного опроса, соответствуют требованиям п.13.9. настоящего Устава.

13.14. Опросные листы, протоколы, уведомления о проведении общего собрания и решения собственников хранятся в правлении Товарищества.

14. Правление Товарищества

14.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов Товарищества. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

14.2. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

14.3. Члены правления избираются на общем собрании членов товарищества, на срок равный двум календарным годам. Численный состав членов правления Товарищества устанавливается общим собранием членов. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом товарищества в письменной, либо в устной форме.

По истечении срока действия полномочий правления Товарищества, полномочия членов правления сохраняются не более чем на три месяца до проведения очередного отчетно-выборного общего собрания членов Товарищества.

14.4. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

14.4.1. Оперативное руководство текущей деятельностью Товарищества.

14.4.2. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава.

14.4.3. Контроль своевременного внесения членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

14.4.4. Составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.

14.4.5. Представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

14.4.6. Управление многоквартирным жилым домом или заключение договоров на управление.

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

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

14.4.9. Ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства; бухгалтерского учета и отчетности.

14.4.10. Созыв и организация проведения общего собрания.

14.4.11. Заключение трудового договора с председателем правления Товарищества.

14.4.12. Заключение от имени собственников и за их счет договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных и прочих услуг.

14.4.13. Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов.

14.4.14. Установление фактов причинения вреда имуществу собственников.

14.4.15. Хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством.

14.4.16. Выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий.

14.4.17. Ведение бухгалтерской, статистической и иной отчетности.

14.4.18. Рассмотрение заявлений и жалоб членов Товарищества.

14.4.19. Разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества перечня работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, перечней дополнительных работ, а также расчет их стоимости.

14.4.20. Расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений.

14.4.21. Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

14.4.22. Осуществление приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

14.4.23. Осуществление по поручению собственников помещений начислений, сбор, перечисление и перерасчет обязательных и иных платежей своими силами либо путем привлечения третьих лиц.

14.4.24. Осуществление проверки технического состояния общего имущества.

14.4.25. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

14.4.26. Выборы председателя правления и прекращение его полномочий.

14.4.27. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава Товарищества.

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

14.5. Заседание правления созывается его председателем.

14.6. Члены Товарищества имеют право посещать заседания правления по приглашению правления.

14.7. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.

Решение правления признается правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов правления Товарищества.

Решение правления оформляется протоколом.

14.8. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим Уставом порядке сметой расходов Товарищества.

14.9. Члены правления и председатель правления Товарищества несут перед Товариществом ответственность за причиненные своими действиями или бездействием Товариществом убытки. При этом не несут ответственность члены правления, голосовавшие против решения правления, которое повлекло за собой причинение убытков Товариществу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу.

15. Председатель правления Товарищества

15.1. Председатель правления избирается правлением или общим собранием членов Товарищества из числа членов правления на срок равный двум календарным годам. Председатель обеспечивает выполнение решений общего собрания членов Товарищества, правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества.

Председателем правления Товарищества не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо.

15.2. Председатель правления действует от имени Товарищества без доверенности, подписывает платежные документы и совершает сделки, одобренные правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего трудового распорядка работников Товарищества, положения об оплате их труда.

15.3. Председатель правления Товарищества и члены правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества добросовестно и разумно.

15.4. Председатель правления Товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии (ревизору, аудитору) свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

15.5. По истечении установленного срока полномочия председателя правления прекращаются.

15.6. Председатель правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей общим собранием членов Товарищества или правлением.

16. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов Товарищества на срок не более чем на два года. По истечении установленного срока полномочия ревизионной комиссии прекращаются.

Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Товарищества.

16.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества, а также супруги, родители, дети, внуки, братья, сестры (их супруги).

16.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя. при выборе председателя ревизионной комиссии или ревизора предпочтение отдавать лицам, имеющим высшее экономическое или высшее бухгалтерское образование.

16.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

- регулярно контролирует исполнение сметы расходов Товарищества и правильность начисления всех членских взносов, обязательных и иных платежей;
- предоставляет общему собранию членов Товарищества заключения по смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

16.5. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия регулируются Положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов Товарищества. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только общему собранию членов Товарищества.

16.6. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством РФ.

16.7. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества обязана:

16.7.1. проверять выполнение правлением и председателем правления Товарищества решений общих собраний членов Товарищества, законность совершенных правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества;

16.7.2. осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению общего собрания членов Товарищества либо по требованию большинства членов правления товарищества;

16.7.3. предоставлять отчет о результатах ревизии на общее собрание членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений. отчет предоставляется на общее собрание членов Товарищества только после ознакомления с ним правления Товарищества;

16.7.4. информировать правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов Товарищества;

16.7.5. контролировать своевременность рассмотрения правлением Товарищества и его председателем заявлений членов Товарищества.

16.8. По результатам ревизии, при создании угрозы интересам товарищества и его членам либо при выявлении злоупотреблений председателем и членами правления Товарищества своими полномочиями, ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное общее собрание членов Товарищества либо обратиться в правоохранительные органы или в суд.

16.9. По решению общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности товарищества, кроме ревизионной комиссии (ревизора) может быть приглашен сторонний аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности, если это предусмотрено законодательством.

17. Порядок работы с должниками-собственниками Товарищества

17.1 Настоящим Уставом устанавливается следующий порядок работы с должниками-собственниками в Товариществе:

17.1.1. Долг за один и более месяцев без уважительной причины – должник попадает в списки должников, которые размещаются на досках объявлений;

17.1.2. Долг за два месяца без уважительной причины – должнику направляется индивидуальное уведомление-напоминание о необходимости погасить долги за содержание, ремонт и коммунальные услуги;

17.1.3. Долг от трех до шести месяцев – должник приглашается на правление Товарищества для достижения устной договоренности о погашении долга или подписания соглашения о порядке реструктуризации долга;

17.1.4. Долг за шесть месяцев и более – предупреждение о взыскании долга с должника в судебном порядке или(и) обращение в суд с иском о взыскании долгов без предупреждения;

17.1.5. Собственник жилого помещения, долг которого составляет свыше шести месяцев, по ходатайству Товарищества может быть выселен городской администрацией с занимаемой им жилой площади

18. Ведение делопроизводства в Товариществе.

18.1. Протоколы общих собраний членов Товарищества подписывают председатель и секретарь такого собрания. Данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

18.2. В случае принятия решения о поименном голосовании постоянно хранению подлежат протоколы общих собраний членов Товарищества с листами голосования.

18.3. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества оформляются в письменной форме и подписываются председателем правления Товарищества или его заместителем, председателем ревизионной комиссии (ревизором) соответственно. протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

18.4. Коши протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию.

19. Реорганизация и ликвидация товарищества

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

19.2. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

19.3. Товарищество ликвидируется:

19.3.1. По решению общего собрания членов Товарищества в случае физического уничтожения многоквартирного дома.

19.3.2. По решению общего собрания членов Товарищества в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом.

19.3.3. В случае, если члены товарищества не обладают более чем 50 (пятьюдесятью) процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

19.3.4. По решению суда.

19.4. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества в порядке, установленном законодательством РФ, а документы согласно номенклатуры дел Товарищества передаются в установленном порядке в архив на территории которого находится Товарищество.

20. Заключительные положения

20.1. Устав Товарищества утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации товарищества в качестве юридического лица.

20.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания членов товарищества. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации.

20.3. Расходы по образованию и регистрации товарищества распределяются между собственниками многоквартирного дома пропорционально их доли в праве общей собственности на общее имущество.

Дополнено
и
умеровано
(подать) листов.
7 июня 2014 г.
_____ (Омельяненко В.В.)



Межрайонная ФПС России № 6
по Хабаровскому краю
В Единый государственный реестр
юридических лиц внесена запись
30 ИЮН 2014
ОПН 1
144711003368
Сектор регистрации
Руководитель инспекции _____