

Утвержден:
Общим собранием членов
Товарищества собственников жилья

(Протокол № 4 от 09.06.2009г.)

УСТАВ

Товарищества собственников жилья

город Чита
Российская Федерация
2009 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Северный», далее именуемое – Товарищество, является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме № 48 мкр. Северный в городе Чите, далее именуемом – Дом, для совместного управления комплексом недвижимого имущества в Доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в Доме.

1.2. Товарищество учреждено в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Жилищным кодексом Российской Федерации и решением собрания собственников многоквартирного дома (протокол № 4 от 09.06.2009 г.)

1.3. Товарищество осуществляет свою деятельность на основании гражданского, жилищного и иного законодательства, действующего на территории Российской Федерации, и настоящего Устава.

1.4. Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников жилья «Северный». Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: ТСЖ «Северный».

1.5. Место нахождения Товарищества: 672049, город Чита, мкр. Северный, дом 48 кв.34.

1.6. Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей основной целью получение прибыли. Полученная Товариществом прибыль от использования имущества Товарищества направляется на финансирование основной деятельности Товарищества – управление комплексом недвижимого имущества в Доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса и другие цели, предусмотренные гражданским законодательством и настоящим Уставом.

1.7. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет смету доходов и расходов, расчетный и иные счета в банках, круглую печать со своим наименованием, угловой штамп и бланки.

1.8. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах, власти и управления, органах местного самоуправления, а также в судебных органах.

1.9. Имущество Товарищества состоит из движимого и недвижимого имущества, входящего в состав общего имущества Дома, приобретенного на средства, состоящие из вступительных или иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества.

1.10. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

1.11. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

1.12. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.13. Товарищество обеспечивает учет и сохранность документов по личному составу штатных работников Товарищества.

1.14. Товарищество создано без ограничения срока его деятельности.

2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

2.1. Товарищество может иметь гражданские права, которые соответствуют целям деятельности, предусмотренные в настоящем уставе, нести связанные с этой деятельностью обязанности, совершать сделки, не противоречащие законодательству и настоящему уставу.

2.2. Целями деятельности Товарищества являются управление комплексом недвижимого имущества в Доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в Доме.

2.3. Предметом деятельности Товарищества является:

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в Доме;
- строительства дополнительных помещений и объектов общего имущества в Доме;
- сдача в аренду недвижимого имущества, входящего в состав общего имущества Дома и находящегося в собственности Товарищества;
- обеспечение собственников помещений жилищными и коммунальными услугами;
- защита и представление общих интересов собственников жилых помещений в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судебных органах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;
- обеспечение собственников помещений и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правилами пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией, утвержденных Общим собранием членов Товарищества (далее – Общее собрание);
- выполнение функций заказчика на проведение работ по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- заключать в соответствии с законодательством договор управления Домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в Доме, договоры об оказании коммунальных услуг с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности и в интересах членов Товарищества;
- исполнение обязательств, принятых по договорам;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

3.1. Товарищество имеет право:

- Заключать в соответствии с законодательством договор управления Домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в Доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах Товарищества;
- Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на текущее содержание и ремонт общего имущества в Доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию Дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, расходы на другие установленные Жилищным кодексом Российской Федерации цели;
- Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в Доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в Доме;
- выполнять работы для собственников помещений в Доме и предоставлять им услуги;
- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке настраивать, перестраивать часть общего имущества в Доме;
- проводить мероприятия по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- осуществлять права и исполнять обязанности работодателя, предусмотренные трудовым законодательством Российской Федерации;

- в случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в Доме Товарищество вправе предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в Доме;

- получать в пользование либо приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в Доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в Доме;

- в случае неисполнения собственниками помещений в Доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов;

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

3.2. Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего Устава;

- заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в Доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;

- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в Доме;

- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в Доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в Доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в Доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в Доме или препятствующих этому;

- представлять законные интересы собственников помещений в Доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

4.1. Общим имуществом в Доме, которое находится в общей долевой собственности членов Товарищества, являются объекты, перечисленные в ст. 36 ЖК РФ. Общее имущество в многоквартирном доме не подлежит отчуждению отдельно от права собственности собственников помещений на помещения в Доме.

4.2. Собственникам помещений в Доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в 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 Доме оборудование (технические подвалы), а

также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства Дома, объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен Дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

4.3. Уменьшение размера общего имущества в Доме, возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

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

4.5. Земельный участок, на котором расположен Дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в Доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

4.6. Доля в праве общей собственности на общее имущество в Доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

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

4.8. При переходе права собственности на помещение в Доме доля в праве общей собственности на общее имущество в Доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное имущество предшествующего собственника такого помещения.

4.9. Собственник помещения в Доме не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в Доме;

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

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

4.11. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в Доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в Доме, являются ничтожными.

4.12. Собственники помещений в Доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в Доме.

4.13. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в Доме, бремя которых несет собственники помещения в Доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в Доме указанного собственника.

4.14. Правила содержания общего имущества в Доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4.15. Не использование собственником помещений принадлежащих ему, либо отказ от пользования общим имуществом, не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в Доме.

5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.

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

5.2. Членами Товарищества являются собственники помещений в Доме, участвовавшие в учреждении Товарищества (учредители) и вступившие в Товарищество после его государственной регистрации.

5.3. Хранение заявлений о вступлении в Товарищество и списка членов Товарищества осуществляет Председатель Правления Товарищества.

5.4. После государственной регистрации Товарищества новые члены принимаются в Товарищество на основании их заявлений.

5.5. Заявления подаются на имя Председателя Правления Товарищества и рассматриваются на ближайшем заседании Правления Товарищества.

5.6. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи лицом заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на принадлежащее ему помещение в Доме.

6. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

6.1. Член Товарищества обязан:

- соблюдать жилищное, гражданское законодательство, правила проживания в Доме, а также решения, принятые Общим собранием членов Товарищества;
- соблюдать требования настоящего Устава, принимать участие в работе Общего собрания;
- соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания Дома и придомовой территории;
- нести бремя содержания и ремонта помещения, находящего в его собственности;
- участвовать в расходах по содержанию и ремонту общего имущества в Доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество;
- своевременно и в полном объеме оплачивать все платежи и взносы, жилищные и коммунальные услуги, налоги на имущество, находящееся в собственности каждого члена Товарищества, а также общего имущества согласно доле в праве общей собственности;
- информировать правление Товарищества об изменении своих паспортных данных;
- отвечать за своевременность платежей нанимателей или арендаторов принадлежащих ему помещений;
- нести ответственность за вред, причиненный арендаторами или нанимателями общему имуществу или жилым помещениям других членов Товарищества;
- не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Товарищества.

6.2. Член Товарищества имеет право:

- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе, избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления Товарищества;
- участвовать в голосовании по вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания членов Товарищества;
- знакомиться с документами Товарищества, перечень которых определен правовыми актами Российской Федерации;

- сдавать внаем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- член Товарищества вправе обжаловать в суд решение, принятое Общим собранием членов Товарищества с нарушением законодательства, в случае, если он не принимал участия в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

7. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

7.1. Товарищество приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и Уставом товарищества.

7.2. Органами управления Товарищества являются: Общее собрание членов Товарищества; Правление Товарищества; Председатель Правления Товарищества.

7.3. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов Товарищества.

7.4. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет исполнительный орган – Правление Товарищества.

7.5. Контроль за финансовой деятельностью Товарищества осуществляет Ревизионная комиссия Товарищества.

8. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

8.1. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья является высшим органом управления Товарищества и созывается ежегодно. Годовое Общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 45 дней после окончания финансового года. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в форме совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, или может быть проведено посредством опроса в письменной форме (заочной форме голосования). Учредительное собрание Товарищества ведет инициатор собрания.

8.2. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается Общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения Общего собрания.

8.3. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества собственников жилья указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание, форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование); дата, место, время проведения заочного голосования, дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения; повестка дня данного собрания; порядок ознакомления с информацией или материалами, которые представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно познакомиться. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня, а также изменять повестку дня данного собрания.

8.4. Правом голосования на Общем собрании членов Товарищества собственников жилья обладают члены Товарищества, а также их представители, уполномоченные надлежаще оформленной доверенностью.

8.5. Представитель члена Товарищества на Общем собрании Товарищества собственников жилья действует на основании доверенности, составленной в письменной форме. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене Товарищества и его представителе (им или наименовании, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

8.6. Каждый член Товарищества на Общем собрании обладает количеством голосов, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в Доме: 1 голос равен 1 квадратному метру общей площади.

8.7. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют более половины членов Товарищества или их представителей.

8.8. В случае отсутствия кворума инициатор назначает новую дату, место и время проведения Общего собрания Товарищества. Вновь созываемое Общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента, не состоявшегося ранее Общего собрания.

8.9. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствует более половины членов Товарищества или их представителей.

8.10. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.

8.11. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания. Протокол Общего собрания членов Товарищества собственников жилья подписывается председателем собрания, секретарем собрания. Протокол Общего собрания хранится в месте или по адресу, определенном решением данного собрания.

8.12. Решения, принятые Общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования, доводятся до сведения собственников помещений в Доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в доступном для всех собственников помещений в Доме, не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

8.13. Решения принимаются большинством голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей и оформляется протоколом, если для решения вопроса не установлена необходимость принятия соответствующего решения единогласно или квалифицированным большинством голосов.

8.14. Решения Общего собрания, принятые в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и законодательством, являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые независимо от причин не принимали участия в голосовании, а также членов Правления, Председателя Правления Товарищества и лиц, относящихся к персоналу Товарищества;

8.15. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относится решение следующих вопросов:

- внесение изменений в Устав товарищества;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- избрание Правления;
- избрание Ревизионной комиссии Товарищества;
- установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- принятие решений об освобождении от взносов;
- образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в Доме и его оборудования;
- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

- утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;

рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

- принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание Дома, положения об оплате их труда;

- определение размера вознаграждения членов правления;

- принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в Доме;

- другие вопросы, предусмотренные ЖК РФ и иными федеральными законами.

8.16. Квалифицированным большинством голосов (не менее двух третей) от общего числа голосов всех собственников помещений в Доме принимаются решения по вопросам:

- реорганизации и ликвидации Товарищества;

- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

- определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности Товарищества;

- принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в Доме;

8.17. По остальным вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания членов Товарищества решения принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в Общем собрании.

8.18. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

8.19. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

8.20. Вопросы, отнесенные к компетенции Общего собрания членов Товарищества, не могут быть решены правлением Товарищества или Председателем Правления Товарищества. Решения исполнительных органов Товарищества, принятые с нарушением данного правила, не влекут юридических последствий для Товарищества, членов Товарищества и третьих лиц.

8.21. Проводимые помимо годового Общего собрания Общее собрание членов Товарищества является внеочередным. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества, а также по требованию Ревизионной комиссии.

8.22. Решение Общего собрания членов Товарищества в Доме может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества в Доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование;

- голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества собственников жилья, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование;

- принявшими участие в Общем собрании членов Товарищества собственников жилья, проводимом в форме заочного голосования; считаются собственники помещений в этом Доме, решения которых получены до даты окончания их приема;

- в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны: сведения о лице, участвующим в голосовании; сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем Доме; решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против», «воздержался»;

- при голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственников 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.

8.23. Члены Товарищества и собственники помещения в Доме вправе обжаловать в суд решение, принятое Общим собранием членов Товарищества в Доме с нарушением требований Жилищного Кодекса Российской Федерации, в случае, если он не принимал участия в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и 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 указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

9. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Руководство деятельностью Товарищества собственников жилья осуществляется Правлением Товарищества.

9.2. Правление является коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

9.3. Правление осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания.

9.4. Правление Товарищества избирается из числа его членов Общим собранием на срок 2 (два) года в количестве 5 (пяти) человек.

9.5. Члены Правления Товарищества избирают из своего состава Председателя Правления Товарищества. Председатель Правления Товарищества имеет право представлять Товарищество без доверенности в государственных, муниципальных и судебных органах.

9.6. Члены Правления Товарищества собственников жилья избирают из своего состава Заместителя Председателя Товарищества. Заместитель Председателя Товарищества имеет право представлять Товарищество без доверенности в государственных, муниципальных и судебных органах, а также выполнять обязанности Председателя Правления во временное отсутствие Председателя Правления Товарищества.

9.7. Правление Товарищества осуществляет свою деятельность в форме заседаний. На заседаниях Правления рассматриваются вопросы, предложенные Председателем Правления или любым членом Правления. Заседание Правления Товарищества собственников жилья созывается не реже одного раза в три месяца. Подготовку и организацию заседания Правления обеспечивает Председатель Правления.

9.8. Заседание Правления Товарищества собственников жилья признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления Товарищества. Решения Правления Товарищества принимаются путем открытого голосования и оформляются протоколом заседания Правления. Обязанность организовать ведение протокола заседания Правления возлагается на Председателя Правления Товарищества.

9.9. Протокол заседания Правления должен содержать сведения:

- о месте и времени проведения заседания;
- об общем количестве членов Правления и количестве его членов, присутствующих на заседании;
- о секретаре заседания, если он избирался;

- о вопросах, рассматриваемых на заседании;
- о выступивших на заседании лицах и основных положениях их выступлений;
- о решениях, принятых Правлением и итогах голосования по каждому вопросу.

9.10. Протокол заседания Правления должен быть надлежащим образом оформлен не позднее чем через 24 часа после закрытия заседания, в одном экземпляре, который подписывается всеми присутствующими на заседании Правления и удостоверяется круглой печатью Товарищества.

9.11. Протоколы заседаний Правления подшиваются в книгу протоколов, которая в любое время должна предоставляться члену Товарищества по первому требованию для ознакомления.

9.12. Книга протоколов хранится у Председателя Правления Товарищества.

9.13. По первому требованию любого члена Товарищества ему выдаются выписки из книги протоколов, удостоверенные подписью Председателя Правления и печатью Товарищества.

9.14. Все решения Правления сообщаются собственникам помещений путем размещения объявления в доступном для всех собственников помещений месте.

9.15. Решения Правления Товарищества обязательны для исполнения всеми членами Товарищества и работниками, заключившими с Товариществом трудовые договоры.

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

9.17. Максимальный размер средств, которыми Правление может оперировать одновременно в чрезвычайных ситуациях вне рамок утвержденного Общим собранием финансового плана, не может превышать 100000 (ста тысяч) рублей.

9.18. За допущенные нарушения в работе Правления, которые привели к нарушению прав и законных интересов собственников Товарищества, члены Правления отвечают в установленном законодательством порядке.

10. ОБЯЗАННОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.

10.1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;

10.2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

10.3. Составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;

10.4. Управление Домом и заключение договоров на управление Домом;

10.5. Наем работников для обслуживания Дома и увольнение их;

10.6. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в Доме;

10.7. Ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

10.8. Созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;

10.9. Выполнение иных, вытекающих из Устава Товарищества собственников жилья обязанностей.

11. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Председатель Правления Товарищества избирается из состава Правления Товарищества на срок 2 (два) года.

11.2. Председатель Правления Товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени Товарищества в государственных, муниципальных и судебных органах и в отношениях с третьими лицами.

11.3. В обязанности Председателя Правления Товарищества входят:

- Обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно;

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

- Разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание Дома, положения об оплате их труда;

- Председатель Правления Товарищества не вправе принимать решения по вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества, обязательные для членов Товарищества;

- Представляет Товарищество в судебных органах со следующими полномочиями: подписывает иски, заявления и отзывы на иски, заявления на обеспечение иска, передачу дела в третейский суд, подписание кассационных и апелляционных жалоб, полный или частичный отказ от исковых требований и признание иска, изменение основания и предмета иска, заключения мирового соглашения и соглашения по фактическим обстоятельствам, передачу своих полномочий представителю другому лицу (передоверие), а также право на подписание заявления о пересмотре судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам, обжалование судебного акта арбитражного суда, получение исполнительных листов, представление интересов в исполнительном производстве, в том числе с правом обжалования действия (бездействия) судебных приставов исполнителей, получение присужденных денежных средств или иного имущества от имени Товарищества;

- Подписывает отчет о деятельности Правления Товарищества за текущий год;

11.4. Председатель Правления Товарищества подотчетен общему собранию членов Товарищества и несет ответственность перед Товариществом за результаты и законность деятельности Правления Товарищества.

11.5. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

11.6. За допущенные нарушения в работе, которые привели к нарушению прав и законных интересов собственников Товарищества, Председатель Правления отвечает в установленном законодательством порядке.

11.7. В случае невозможности исполнения Председателем Правления Товарищества своих обязанностей ввиду длительной болезни, смерти и других объективных обстоятельств созывается внеочередное заседание Правления Товарищества, на котором избирается новый Председатель Правления Товарищества.

12. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Ревизионная комиссия избирается Общим собранием из числа членов Товарищества, на срок два года. В состав Ревизионной комиссии Товарищества собственников жилья не могут входить члены Правления Товарищества.

12.2. В обязанности ревизионной комиссии входят:

- представлять 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;
- проводить не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества; вправе потребовать любой документ от Правления, Председателя Правления, бухгалтера Товарищества и других лиц, занимающих руководящие должности в Товариществе;
- созывает внеочередное Общее собрание членов Товарищества по результатам ревизии в случаях выявления угрозы интересам Товарищества или его членов либо обнаружении злоупотреблений членов или Председателя Правления Товарищества;
- отчитываться перед Общим собранием Товарищества о своей деятельности;

12.3. Члены Ревизионной комиссии несут ответственность в случаях ненадлежащего выполнения обязанностей, предусмотренных законодательством и настоящим Уставом.

12.4. Председатель Ревизионной комиссии избирается из состава Ревизионной комиссии на заседании Ревизионной комиссии простым большинством голосов сроком на 2 года.

13. ФИНАНСОВЫЕ СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.

13.1.1. В собственности Товарищества собственников жилья может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами Дома;

13.1.2. Финансовые средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в Доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- средств специальных фондов;
- добровольных взносов и пожертвований юридических и физических лиц;
- доходов, получаемых от использования общей собственности Товарищества;
- часть временно свободных денежных средств Товарищества на основании решения Общего собрания членов Товарищества может быть помещена в банковские вклады с целью получения дохода, направляемого на оплату общих расходов.

13.2. Расходы собственников помещений в Доме:

13.2.1. Собственник помещения в Доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

13.2.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги:

- Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 28 числа текущего месяца.

13.2.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в Доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Доме;

- плату за коммунальные услуги, которая включает в себя: плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение);
- размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления;
- члены Товарищества несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;
- члены Товарищества собственников жилья вносят обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в Доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления Товарищества собственников жилья;
- не являющиеся членами Товарищества собственников жилья собственники помещений в Доме, в котором создано Товарищество собственников жилья, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом собственников жилья.

13.2.4. В связи с тем, что дом находится на самостоятельном обслуживании оплату за коммунальные и жилищные услуги производить строго до 10-го числа следующего за расчетным месяцем, в случае неоплаты правлением ТСЖ назначается пеня в размере 0,1 % за каждый день просрочки.

13.2.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

13.2.6. Решение Общего собрания членов Товарищества собственников жилья в Доме об оплате расходов на капитальный ремонт Дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования, ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

13.2.7. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт Дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в Доме. При переходе права собственности на помещение в Доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт Дома.

13.3. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью. Товарищество, может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в Доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в Доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в Доме.

13.4. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные главой 14 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом.

13.5. Товарищество ведет бухгалтерский учет, представляет бухгалтерскую, налоговую и статистическую отчетность в порядке, установленном законодательством.

14. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИШЕСТВА.

14.1. Реорганизация Товарищества возможна в форме слияния, разделения, присоединения, выделения.

14.2. Реорганизация Товарищества осуществляется по правилам гражданского законодательства РФ. Товарищество собственников жилья по решению Общего собрания собственников помещений в Доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

14.3. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом или разделительным балансом.

14.4. Ликвидация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством. Товарищество ликвидируется:

- по решению Общего собрания в связи с изменением способа управления Домом;
- по решению суда на основании требования органов исполнительной власти или местного самоуправления.

14.5. Общее собрание Товарищества, принявшее решение о ликвидации Товарищества формирует ликвидационную комиссию.

14.6. Управление общим имуществом Дома переходит от Правления Товарищества к ликвидационной комиссии с момента принятия решения о ликвидации и формирования ликвидационной комиссии.

14.7. Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, публикацию о ликвидации Товарищества, порядке и сроке заявления требований его кредиторами. Срок заявления требований кредиторами не может быть менее двух месяцев со дня публикации объявления о ликвидации Товарищества.

14.8. Ликвидационная комиссия принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации Товарищества.

14.9. По окончании срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества Товарищества, перечне предъявляемых кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения.

14.10. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается учредителями Товарищества (при решении о самоликвидации) или органом, принявшим решение о его ликвидации.

14.11. Если имеющихся у ликвидируемого Товарищества денежных средств недостаточно для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу имущества Товарищества с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

14.12. Выплата денежных сумм кредиторам ликвидируемого Товарищества производится ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленной статьей 64 ГК РФ, в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом, начиная со дня его утверждения, за исключением кредиторов, выплаты которым, в соответствии с ГК РФ, производятся по истечении месяца со дня утверждения промежуточного ликвидационного баланса.

14.13. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается Учредителями Товарищества или органом, принявшим решение о ликвидации Товарищества.

14.14. При ликвидации Товарищества оставшееся после требований кредиторов имущество направляется в соответствии с настоящим Уставом на цели, в интересах которых оно было создано, или на благотворительные цели. В случае если использование имущества ликвидируемого Товарищества в соответствии с его Уставом не представляется возможным, оно обращается в доход государства.

14.15. Общее собрание собственников помещений в Доме 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 в Доме.

14.15. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество — ликвидированным после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.

14.16. Два и более Товарищества собственников жилья могут создать объединение Товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в домах.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

15.1. Настоящий Устав утверждается общим собранием учредителей Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

15.2. Изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения Общего собрания членов Товарищества, принятого большинством голосов от присутствующих на собрании, и подлежат государственной регистрации в установленном порядке.

15.3. Настоящий Устав составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую силу.

15.4. Расходы по созданию и регистрации Товарищества делятся пропорционально долям в праве общей собственности в Доме.