

Межрайонная ИФНС России №11
по Ставропольскому краю

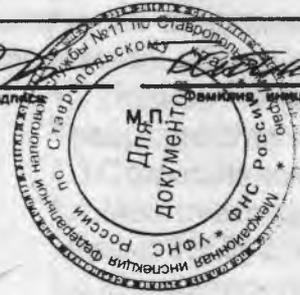
Зарегистрировано:

Дата 13 мая 2014

ГРН 214265196807

ОГРН _____

Иванов И.И.
подпись
Фондизм, инициалы
44.13



УТВЕРЖДЁН

Общим собранием членов
Товарищества собственников жилья
«Весна-2»
Протокол № 1
от « 27 » марта 2014г.)

**УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«Весна-2»
(новая редакция)**

город Ставрополь
2014г.

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Весна-2» (далее - ТСЖ или Товарищество)

создано решением собственников помещений многоквартирного дома №67/3 по ул.50 лет ВЛКСМ в Промышленном районе г.Ставрополе (протокол №1 от 6 декабря 2006г.) для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;

1.2 Полное наименование Товарищества:

Товарищество собственников жилья «Весна-2»;

1.3. Сокращенное название; **ТСЖ «Весна-2».**

1.4. Местонахождение (фактический адрес) Товарищества :

индекс: 355042, г. Ставрополь, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 67/3.

1.5. Юридический адрес Товарищества:

Индекс 355042, г. Ставрополь, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 67/3.

Настоящий устав является новой редакцией Устава ТСЖ «Весна-2», разработанной в соответствии с Федеральным Законом от 04 июня 2011 года №123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации и утвержденной решением общего собрания ТСЖ «Весна-2» (протокол №1 от « 27 » марта 2014г.)

1.6. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.7. Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с Уставом. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, используются для оплаты общих расходов или отправляются в специальные фонды, расходуются на цели, предусмотренные решением общего собрания членов Товарищества и Уставом Товарищества.

1.8. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую печать, штампы, собственный бланк для деловой переписки, фирменное наименование и другие необходимые реквизиты.

1.9. Число членов Товарищества, создавших, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

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

1.11. Общее имущество в многоквартирном доме не является собственностью Товарищества. Состав общего имущества определяется собственниками помещений в многоквартирном доме в соответствии с жилищным законодательством.

1.12. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.

1.13. Товарищество в своей деятельности руководствуется федеральным законодательством, настоящим Уставом.

2. Цели и предмет деятельности

2.1. Основной целью создания Товарищества, является улучшение санитарно-технического состояния жилого дома и придомовой территории путем объединения материальных и прочих ресурсов собственников помещений для его содержания,

обеспечения текущего и капитального ремонта здания, поддержания инженерных систем в надлежащем техническом состоянии, благоустройства придомовой территории, для более эффективного управления совместной собственностью членов Товарищества, получения доходов от разрешенной в установленном порядке хозяйственной деятельности и направления получаемой прибыли на решение уставных задач Товарищества.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является:

- выступает заказчиком на работы по содержанию, эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий, сооружений и придомовых территорий, заключая договоры, контракты, соглашения с юридическими и физическими лицами: определяет организации для технического обслуживания и ремонта здания;

- заключает договоры на предоставление коммунальных услуг;

- проводит мероприятия по благоустройству и озеленению придомовой территории;

- распределяет между собственниками жилых и нежилых помещений затраты по содержанию, техническому обслуживанию, ремонту общего имущества, осуществляет любую хозяйственную деятельность, не запрещенную действующим законодательством;

- Организация проведения капитального ремонта, надстройки, реконструкции помещений, зданий и сооружений, при принятии таких решений общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;

- Заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

- защищает права и законные интересы собственников в государственных органах власти, в судах и арбитраже;

- Представление интересов Товарищества в качестве истца, ответчика, третьего лица, заинтересованного лица в судах;

- представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме перед третьими лицами в пределах предоставленных полномочий;

- обеспечивает согласие собственников в реализации ими своих прав по владению, использованию и распоряжению объектами совместного пользования;

- обеспечивает соблюдение правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, объектами общего пользования, придомовыми территориями.

- обеспечивает надлежащее техническое, противопожарное, экологическое и санитарное состояния общего имущества.

3. Хозяйственная деятельность Товарищества

3.1. Для достижения целей, предусмотренным уставом, товарищества собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

3.2. Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

- сдача в аренду, внаем части имущества в многоквартирном доме.

3.3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья 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 собственников жилья, предусмотренные настоящей главой.

4. Права товарищества собственников жилья

4.1. Товарищество собственников жилья вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством от имени и за счет членом Товарищества, иных собственников помещений договор управления многоквартирным домом, а также договоры, обеспечивающие содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных и других услуг в интересах членом Товарищества, иных собственников помещений;

2) принимать годовую смету доходов и расходов, включая в нее 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 цели установленные настоящим Уставом цели;

3) устанавливать на основе принятой годовой сметы доходов и расходов Товарищества размеры обязательных платежей и взносов для членом Товарищества, иных собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) осуществлять от имени и за счет членом Товарищества, иных собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям;

5) выполнять работы для членом Товарищества, иных собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

6) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

7) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

8) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

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

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

5) оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства, за исключением платежей по коммунальным услугам, для возмещения расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, актам вандализма, возмещению убытков по деликатным отношениям, штрафным санкциям, а также направлять эти средства в специальные фонды;

6) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

4.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов, оплаты иных общих расходов и возмещения причиненных ему из-за этого убытков.

Товарищество вправе обратиться в судебные органы и потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов при наличии задолженности собственника помещений в многоквартирном доме более 3 (Трех) месяцев.

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

4.5. Осуществлять страхование общего имущества в многоквартирном от любых видов рисков, причинение вреда или уничтожения.

4.6. Выступать страхователем общего имущества в многоквартирном доме по поручению общего собрания собственников помещений.

5. Обязанности товарищества собственников жилья

5.1. Товарищество собственников жилья обязано:

1) обеспечивать выполнение требований действующего законодательства и положений настоящего Устава товарищества;

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

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по заключенным договорам;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

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, а также обязанностей по капитальному ремонту общего имущества (если Товарищество является владельцем специального счета для формирования фонда капитального ремонта);

6) Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы государственного жилищного надзора

7) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

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

9) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочими организациями, органами государственной власти, включая судебные органы, и органами местного самоуправления;

10) Проводить весенние и осенние осмотры технического состояния жилого дома.

11) Представлять в органы государственного жилищного надзора, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений, заверенные председателем Товарищества и секретарем, выписку из протокола общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

6.Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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

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

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

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

6.2. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие ЖК РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

6.3. В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным настоящей частью имуществом в соответствии с гражданским законодательством.

6.4.Собственник помещения не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество, отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

6.5.Собственники жилых и нежилых помещений в ТСЖ совместно владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом.

6.6.Уменьшение размера общего имущества возможно только с согласия всех собственников помещений путем его реконструкции.

6.7. По решению общего собрания объекты общего имущества ТСЖ могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

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

7. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

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

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

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

7.4. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

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

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

8. Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме

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

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

9. Членство в товариществе собственников жилья и правовое положение членов товарищества.

9.1. Членство в товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

9.2. Лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения, членство в товариществе является добровольным.

9.3. Членами Товарищества могут быть собственники помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме, юридические и физические лица, которым принадлежат на праве собственности помещения в многоквартирном доме.

собственник помещения, не вступивший в Товарищество, обязан заключить с Товариществом договор, предусмотренный пунктом 9.10 настоящего Устава.

9.4. Членство в товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

9.5. Все собственники помещений в доме по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими в соответствии с Конституцией Российской Федерации, нормами гражданского и жилищного права.

9.6. Лица, являющиеся собственниками помещений в доме, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других лиц.

9.7. Собственники помещений в доме обязаны своевременно и полностью вносить плату за принадлежащее им помещение и коммунальные услуги, иные взносы и платежи, в том числе вступительный взнос и на расходы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества собственников.

9.8. При возникновении жилищных отношений, связанных с ремонтом, переустройством и перепланировкой помещений, использованием инженерного оборудования применяются положения настоящего Устава и соответствующее законодательство Российской Федерации.

9.9. Собственники помещений в доме обязаны не препятствовать членам Правления Товарищества в контроле работоспособности приборов учета и сверки (правильности подачи) показаний для расчета платежей.

9.10. При выходе из членов Товарищества собственник помещения обязан в течение месяца заключить с Товариществом договор, регламентирующий вопросы содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг, а также капитального ремонта общего имущества (если Товарищество является владельцем специального счета для формирования фонда капитального ремонта);

10. Права и обязанности членов товарищества.

10.1. Член ТСЖ имеет право:

- самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым и нежилым помещением в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.

- избираться и быть избранными в органы управления и контроля Товарищества;

- Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия.

- Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления.

- Имеет права неприкосновенности жилища.

- Члены Товарищества собственники жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и объеме, которые установлены настоящим Кодексом и Уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

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

-Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

А) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества

Б) реестр членов товарищества

В) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок)

Г) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества

Д) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе.

Е) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества

Ж) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном в форме заочного голосования.

З) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы.

И) иные предусмотренные настоящим кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества, внутренние документы товарищества.

Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем им на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

Сдавать в наем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности.

Производить отчуждение(продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений соразмерно со своей долей в праве на общее имущество.

Завещать в установленном порядке принадлежащее ему жилое или нежилое помещение.

Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

: 10.2.Член ТСЖ обязан

-Соблюдать требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества.

-Соблюдать гражданское и жилищное законодательство, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила пользования жилыми помещениями, Правила внутреннего распорядка Товарищества.

-Принимать участие в работе Общего собрания лично или через представителя;

-Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории;

-Содержать находящееся в его собственности жилое или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет;

-Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;

-Вносить взносы в размере и порядке, определенном действующим законодательством, решениями Общего собрания, настоящим Уставом;

-уведомлять правление Товарищества о перепланировке помещения, принадлежащего ему на праве собственности в случае, если такая перепланировка затрагивает законные права и интересы других собственников помещений.

-не совершать действий, нарушающих интересы Товарищества и его членов;

-Возместить ущерб, причиненный им или членами его семьи, либо арендатором квартиры общему имуществу, имуществу других собственников или Товарищества.

-В случае сдачи в наем или аренду помещения, принадлежащего ему на праве собственности, сообщить об этом правлению ТСЖ, включая сведения о числе временно проживающих граждан.

-Предоставить правлению Товарищества достоверные сведения для Реестра членов Товарищества, позволяющие его идентифицировать и осуществлять с ним связь, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

11. Органы управления товарищества.

11.1. Органами управления товарищества являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

11.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет правление.

11.3. Контроль за работой правления, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего устава и решений общего собрания членов Товарищества осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

12. Общее собрание членов товарищества собственников

ЖИЛЬЯ

12.1. Общее собрание членов товарищества является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества не реже одного раза в год.

12.2. К компетенции общего собрания членов товарищества относится:

12.2.1. внесение изменений в устав товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;

12.2.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.;

12.2.3. избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

12.2.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

12.2.5. утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

12.2.6. принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

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

12.2.8.определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

12.2.9.утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана.

12.2.10.утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчета об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок).

12.2.11. утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества.

12.2.12.утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской(финансовой) отчетности товарищества.

12.2.13.рассмотрение жалоб на действие правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

12.2.14.принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

12.2.15.определение вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;

12.2.16.принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

12.2.17.другие вопросы, предусмотренные настоящим Кодексом или иными Федеральными законами.

Утверждение внутренних регламентов, положений и правил Товарищества.

12.3.Уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания товарищества помимо указанных в части 2 настоящей статьи также может быть отнесено решение иных вопросов.

12.4.Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

12.5.Распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме осуществляется в порядке, определенном жилищным законодательством.

12.6.Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества могут принимать участие в Общем собрании.

13. Организация общего собрания членов товарищества

13.2. Внеочередное общее собрание товарищества может быть созвано по инициативе правления товарищества, председателя правления товарищества, любого члена товарищества собственников жилья в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

13.3. Общее собрание собственников помещений в настоящем доме может быть созвано по инициативе правления товарищества, председателя правления товарищества, любого члена товарищества собственников жилья или по инициативе любого собственника помещений в данном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

13.4. В случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45 ЖК РФ кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в

квартирном, оформленных в письменной форме решения собственников по вопросам, поставленным на голосовании);

13.5. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества осуществляется следующим способом – размещением письменного уведомления на стендах (информационных стендах) каждого подъезда многоквартирного дома, а также на официальном сайте ТСЖ «Весна-2» в сети «Интернет». Уведомление размещается не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

13.6. В уведомлении о проведении общего собрания указываются сведения о дате, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

13.7. Правомочия общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со ст.45 Жилищного кодекса Российской Федерации и Уставом Товарищества.

13.8. Общее собрание членов товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Количество голосов, которым обладает каждый член товарищества пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в настоящем доме.

13.9. Положение ст.45-48 Жилищного кодекса Российской Федерации распространяется на порядок проведения общего собрания членов Товарищества.

13.10. Решения общего собрания членов товарищества по вопросам, отнесенным к исключительной компетенции общего собрания указанным в подпунктах 7, 8, пункта 12.2. раздела 12 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

13.10. Общее собрание членов товарищества ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

13.11. Результаты голосования по вопросам повестки дня собрания должны быть оглашены на собрании. Протокол собрания должен быть оформлен секретарем собрания и подписан председателем собрания не позднее пяти дней со дня проведения собрания.

13.12. Голосование на общем собрании членов товарищества осуществляется как лично членом ТСЖ, так и через представителя.

13.13. Представитель члена ТСЖ на общем собрании членов товарищества собственников жилья действует на основании доверенности, на голосовании составленной в письменной форме.

14. Правление товарищества собственников жилья

14.1. Исполнительным органом товарищества является правление товарищества, которое осуществляет руководство деятельностью товарищества. Правление товарищества является подотчетным общему собранию членов товарищества.

14.2. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на два года в количестве 5 (пяти) человек.

14.3. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной

компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

14.4. Правление избирает из своего состава председателя правления товарищества.

14.5. Заседание правления товарищества созывается председателем правления ежеквартально. О месте и времени проведения заседания председатель правления сообщает членам правления и заинтересованным лицам за 10 дней до проведения заседания.

14.6. Заседание правления товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления товарищества. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

14.7. Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества.

14.8. Член правления Товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления Товарищества.

14.9. По окончании срока избрания любой член ранее действующего правления, может быть переизбран на новый срок.

14.10. Кандидатуры для выборов в члены правления могут предлагаться любым членом товарищества.

14.11. Член правления может быть исключен из его состава досрочно, если за это будет отдано большинство голосов присутствующих на собрании членов Товарищества и их представителей или по личному заявлению.

Председатель правления может быть досрочно освобожден от занимаемой должности при предъявлении ему обоснованных претензий решением правления и /или на общем собрании либо по личному заявлению.

При досрочном выходе из состава правления члена правления или председателя производятся довыборы путем проведения внеочередного общего собрания членов Товарищества в форме, утвержденной настоящим Уставом, на срок действия ранее выбранного правления.

14.12. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

14.13. Правление Товарищества правомочно принимать решение, если на заседании правление Товарищество присутствует не менее, чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества.

14.13. Решения, принятые правлением Товарищества оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.

14.14. В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

1) соблюдение товариществом законодательства и положений настоящего Устава;

2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

3) составление смет доходов и расходов товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;

4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

7) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

9) выполнение иных обязанностей в соответствии с положениями настоящего

Устава.

14.14. Хранение следующих документов:

- решение о создании Товарищества;

- свидетельство о государственной регистрации Товарищества;

- Устав Товарищества, изменения и дополнения, внесенные в него;

- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, находящее на его балансе;

- документы бухгалтерского учета и финансовой отчетности;

- протоколы общих собраний Товарищества;

- протоколы заседаний и решений правления Товарищества;

- протоколы заседаний ревизионной комиссии Товарищества;

- письменные решения членов Товарищества 4

- заключение аудиторской организации и ревизионной комиссии Товарищества;

- техническая документация на многоквартирный дом;

- иных документов, предусмотренных законодательством и существования многоквартирного дома и Товарищества.

14.15. Передача документации Товарищества и материальных ценностей, находящихся на балансе Товарищества, вновь избранному правлению.

14.16. Уведомление о проведении заседания правления, включая примерную повестку заседания, доводится до сведения членов правления не менее чем за два рабочих дня до даты заседания.

15. Председатель правления товарищества

15.1. Председатель правления товарищества собственников жилья избирается членами правления товарищества на срок полномочий правления товарищества на два года. По окончании срока избрания, председатель может быть переизбран на новый срок. Количество переизбраний неограниченно.

15.2. Председатель правления товарищества может быть избран при условии, если он обладает необходимыми знаниями в сфере управления и жилищно-коммунального хозяйства.

15.3. Председатель правления товарищества действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества.

15.4. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

15.5. Председатель правления разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества, правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных ЖК РФ, Уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

16. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья

16.1. Ревизионная комиссия товарищества избирается общим собранием членов товарищества в количестве 3-х человек не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

16.3. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

2) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов товарищества на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

16.4. Ревизионная комиссия представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества. В чрезвычайных ситуациях (аварии, стихийные бедствия и т.п.) угрожающих повреждению общего имущества многоквартирного дома, правление по согласованию с ревизионной комиссией имеет право использовать денежные средства Товарищества сверх утвержденной сметы доходов и расходов.

17. Средства и имущество товарищества собственников жилья

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

17.2. Средства товарищества состоят из:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества и собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами ТСЖ, в том числе взносов в специальные фонды;

2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;

3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4) прочих поступлений.

17.3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования и расходования средств специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

17.4. Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом (сметой доходов и расходов) товарищества.

18. Реорганизация, ликвидация и объединение товарищества собственников жилья.

18.1. Реорганизация товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены настоящим Уставом, нормами гражданского и жилищного права.

18.2. Товарищество по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

18.3. Ликвидация товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены настоящим Уставом, нормами гражданского и жилищного права.

18.4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном 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 многоквартирном доме.

18.5. Настоящее товарищество собственников жилья может создать объединение товариществ собственников жилья других (двух и более) домов для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Управление указанным объединением осуществляется в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации.

18.6. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц в территориальном налоговом органе.

18.7. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия.

19. Заключительные положения.

19.1. Изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся в соответствии с действующим законодательством и принимаются на общем собрании собственников многоквартирного дома.

19.2. Настоящий устав является единственным учредительным документом товарищества.

Межрайонная ИФНС России №11
по Ставропольскому краю

Зарегистрировано:

Дата 20.08.14

ГРН 57196807



*Вручено, прошу
подписать
И.И. Данишина*