

Межрайонная инспекция ФНС России №111
по Ставропольскому краю

Заявление

Дата: 22 апреля 2014

ГРН:

ОГРН: 502631001940



"УТВЕРЖДЕН"

Протоколом № 2 общего собрания
собственников помещений
«Гражданство»
от 23 апреля 2014 г.

У С Т А В

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "Гражданство"

г. Ставрополь 2014 г.

Handwritten signature

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Гражданство» создано путем учреждения. Товарищество собственников жилья «Гражданство» (далее – Товарищество) является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

Полное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «Гражданство». Краткое наименование: ТСЖ «Гражданство».

1.2. Место нахождения Товарищества: г.Ставрополь, ул.Гражданская 3 а.

1.3. Товарищество создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иных нормативных правовых актов.

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

1.5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

1.7. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущество и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

1.8. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

2. Цель и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников (домовладельцев) жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в многоквартирном доме, созданное в целях:

- реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
- осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества в многоквартирном доме;
- распределения между членами товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
- обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом РФ помещениями в данном многоквартирном доме;
- обеспечения соблюдения членами товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
- исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

- исполнения обязательств, принятых по договорам;
 - проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
 - получения и использования на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;
 - осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных ст. 41 Федерального закона "О товариществах собственников жилья" и разделом 6 настоящего устава;
 - представления общих интересов членов товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
 - защиты прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в суде, в отношениях с третьими лицами;
 - совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме;
 - обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;
- а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме.

3. Правовой статус товарищества

- 3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Федеральным законом "О товариществах собственников жилья", а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов РФ и уставом товарищества.
- 3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.
- 3.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.
- 3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

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

- 4.1. Объектами собственности членов товарищества являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и / или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.
- 4.2. Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилые помещения используются для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.
- 4.3. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" пределах распоряжаются общим имуществом в кондоминиуме, находящемся в их общей долевой собственности.
- 4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения в многоквартирном доме.
- 4.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов товарищества, принятого в соответствии с уставом товарищества, могут быть переданы в пользование како-

лю-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.

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

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

4.8. Доля участия члена товарищества - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади, или в иной единообразной форме, установленной соглашением членом товарищества.

4.9. Доля участия по соглашению членом товарищества может быть установлена разной для различных групп домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений.

4.10. Порядок определения и изменения долей членом товарищества в недвижимом имуществе устанавливается их соглашением в зависимости от вклада в образование и приращение этого имущества либо в ином порядке, установленном нормами гражданского законодательства.

4.11. Недвижимое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членом товарищества, если на общем собрании членом товарищества не принято решения о приобретении этого имущества в собственность товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе товариществ как его собственности.

4.12. Любой член товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;

сведения о залоге помещений;

сведения о страховании общего имущества в кондоминиуме;

данные действующего бюджета и финансового отчета товарищества;

сведения о любых известных капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

Кроме того, в дополнение к этим сведениям представляются копия устава товарищества и сведения о его обязательствах перед товариществом.

4.13. Члены товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" и уставом, и соглашением между ними.

4.14. Невыполнение членом товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме.

4.15. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами - сервитутом, который устанавливается по соглашению между членами товарищества и лицом, требующим установления сервитута, а в случае недостижения соглашения - по решению суда.

5. Образование и использование средств и фондов товарищества, участие членов товарищества в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества

5.1. Средства товарищества состоят из:

- платежи за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- кредитных и иных взносов, обязательных платежей членов товарищества;
- взносов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей и задач товарищества;
- платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых и / или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги;
- переводов товариществом собственников жилья установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно - коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций;
- прочие поступления.

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

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

Специальный счет на капитальный ремонт многоквартирного дома открывается по решению не менее 2/3 собственников помещений.

5.4. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов товарищества и самого товарищества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых членам товарищества, если иное не зафиксировано в договорах между жилищно - коммунальными предприятиями и товариществом или организацией, управляющей общим имуществом в многоквартирном доме, на основе которого создано товарищество.

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

5.6. Члены товарищества оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полную оплату этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

5.7. Начисления и сборы с членов товарищества на любые дополнительные расходы товарищества управление может производить при условии утверждения их общим собранием.

5.8. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета товарищества определяет обязанности всех членов товарищества в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

5.9. Члены товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее (устанавливается товариществом) числа месяца, следующего за расчетным.

5.10. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов товарищества.

6. Хозяйственная деятельность товарищества

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества в соответствии с Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" и Уставом.

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

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав многоквартирного дома и находящегося в собственности товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома и улучшения общего имущества по решению не менее 2/3 собственников помещений;
- иные виды хозяйственной деятельности, предусмотренные уставом товарищества.

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

6.4. 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 собственников жилья, предусмотренные настоящим Уставом и Федеральным законом "О товариществах собственников жилья".

7. Членство в товариществе

7.1. Членами товарищества являются домовладельцы, которым на праве собственности принадлежат жилые и / или нежилые помещения в кондоминиуме и которые в установленном законодательством порядке на общем собрании домовладельцев выразили свое волеизъявление.

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

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

7.4. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

7.5. Член товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско - правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

7.6. С момента прекращения права собственности домовладельца на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в товариществе прекращается.

7.7. При реорганизации юридического лица - члена товарищества либо смерти гражданина - члена товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору входят в состав членов товарищества с момента возникновения права собственности на имущество в кондоминиуме.

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

7.9. Собственники жилых и / или нежилых помещений и иного недвижимого имущества - члены товарищества обязаны выполнять законные требования товарищества.

8. Права товарищества

8.1. Товарищество имеет право:

8.1.1. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества, в пределах, установленных федеральным законом "О товариществах собственников жилья" и уставом товарищества.

8.1.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в многоквартирном, пользующемся правами жилищно - коммунальной организации и расчетным счетом товарищества, получив для этого в случае необходимости лицензию на соответствующий вид деятельности.

8.1.3. Определять бюджет товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными актами нормативными актами, уставом товарищества цели.

8.1.4. Устанавливать на основе принятого годового бюджета товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия.

8.1.5. Выполнять работы и оказывать услуги домовладельцам.

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

8.1.7. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды товарищества, если они изношены или морально устарели.

8.1.8. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные товариществу собственником жилья в управление.

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

8.1.10. Совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества.

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

предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества любому лицу или лицам;

в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, достраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности товарищества;

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

осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем к выделенным земельным участкам;

совершать иные действия и совершать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества.

8.3. В случае неисполнения членами товарищества их обязанностей по участию в общих расходах товарищество вправе предъявить члену товарищества в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, уставом или общим собранием членов товарищества, - с момента, когда платеж должен был произведен.

9. Обязанности товарищества

9.1. Товарищество обязано:

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

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

9.1.3. Обеспечивать выполнение всеми членами товарищества их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в многоквартирном доме.

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

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

9.1.6. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) недвижимого имущества в жилых домах. Заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.

9.1.7. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между домо-владельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

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

9.1.9. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. Права членов товарищества

10.1. Член товарищества имеет право:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

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

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

- 10.3. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 10.4. 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.
- 10.5. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.
- 10.6. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется в соответствии со ст. 10.1.9. настоящего Устава.
- 10.7. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения указанных лиц полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.
- 10.8. Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном действующим законодательством. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещений без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменение или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме.
- 10.9. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

11. Обязанности членов товарищества

- 11.1. Член товарищества обязан:
- 11.1.1. Выполнять требования Устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества.
- 11.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.
- 11.1.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов товарищества.
- 11.1.4. Содержать находящееся в его собственности жилое и / или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.
- 11.1.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая закон и интересы других собственников по пользованию данными объектами.
- 11.1.6. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.
- 11.1.7. Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и / или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.
- 11.1.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также

11.2.1. иными действиями лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и / или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

11.2.2. использовать жилые и / или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом товарищества или решением общего собрания членов товарищества.

11.2.3. исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом товарищества.

12. Органы управления и контроля товарищества

12.1. Органами управления товарищества являются:

12.1.1. общее собрание членов товарищества;

12.1.2. правление товарищества.

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

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

13. Общее собрание членов товарищества

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

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

13.3. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества направляется по усмотрению члена товарищества, по инициативе которого созывается общее собрание, одним из следующих вариантов (или одновременно несколькими вариантами)

13.3.1. в письменной форме и вручается каждому члену товарищества под расписку

13.3.2. в письменной форме отправления (заказным письмом) по адресу, указанному в письменной форме членом товарищества;

13.3.3. в виде размещения сообщения на официальном сайте Товарищества;

13.3.4. в виде размещения сообщения на стендах (досках объявлений) каждого подъезда многоквартирного дома.

13.4. Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

13.4.1. дата инициативе созывается общее собрание;

13.4.2. время проведения собрания;

13.4.3. место проведения собрания.

13.5. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня собрания.

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

13.7. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решение общего собрания принимается большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества, кроме случаев, предусмотренных п. 13.9 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.

Общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 дней до момента состоявшегося собрания.

13.3. Член товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся содержания работ по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

13.4. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления или управляющий.

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

13.5. Исключительной компетенции общего собрания относятся следующие вопросы:

13.5.1. Внесение изменений и дополнений в Устав товарищества.

13.5.2. Решение о реорганизации и ликвидации товарищества.

13.5.3. Принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество товарищества домовладельцам или третьим лицам, предоставлении сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в многоквартирном доме по решению не менее 2/3 собственников помещений.

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

13.5.5. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.

13.5.6. Введение ограничений на использование общего имущества.

13.5.7. Избрание членов правления и ревизионной комиссии.

13.5.8. Утверждение годового финансово - хозяйственного плана и отчета о его выполнении, в том числе определение размера вознаграждения членам правления.

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

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

13.5.11. Передача функций управления управляющей организации.

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

13.5.13. Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положения об оплате их труда.

13.5.14. Уставом товарищества к компетенции общего собрания членов товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.

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

13.7. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с п. п. 13.7.1 - 13.7.6, решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

14. Правление товарищества

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

14.1.8. Если в государственной или муниципальной собственности находится более 30% помещений или помещений в многоквартирном доме, представитель соответствующего члена товарищества входит в составление товарищества в обязательном порядке.

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

14.1.10. Члены правления избираются собственниками жилых и нежилых помещений на общем собрании собственников для этой цели в установленном порядке. Члены правления избираются на срок, установленный Уставом товарищества, но не более чем на два года. Кандидатуры на выборы в правление могут представляться любым собственником жилого или нежилого помещения либо в письменной, либо в устной форме на собрании, созванном с целью избрания членов правления. Список всех кандидатов в правление представляется собственникам - членам товарищества не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления. Члены товарищества могут утвердить дополнительные процедуры проведения таких выборов, если они не противоречат настоящему уставу.

Правление состоит из 5 членов. На первом своем заседании члены правления избирают из своего состава председателя простым большинством голосов.

14.1.11. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

14.1.11.1. Проведению товариществом действующего законодательства и требований Устава.

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

14.1.11.3. Действительное годового бюджета товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.

14.1.11.4. Заключение договоров от имени товарищества.

14.1.11.5. Представительство товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

14.1.11.6. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление, в том числе передача части функций управляющему.

14.1.11.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их.

14.1.11.8. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме, а также трудовых договоров с наемными работниками.

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

14.1.11.10. Связь и организация проведения общего собрания.

14.1.11.11. Выбор организации, представляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также подбор кандидатуры управляющего и осуществление контроля за их деятельностью. В соответствии 148 (4,5) к обязанностям правления ТСЖ относят: управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им; наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их, в том числе наем Управляющего ТСЖ - физического лица, на которого возлагаются все текущие административные функции по организации работы товарищества, который действует по от имени товарищества на основании доверенности, выдаваемой в соответствии с главной 10 Гражданского кодекса РФ.

Согласно п. 2 ст. 149 ЖК РФ доверенность выдается председателем правления товарищества как лицом, имеющим право действовать от имени ТСЖ на основании Устава, т.е. без дополнительного уполномочивания. Содержание доверенности (перечень полномочий, передаваемых управляющему) должно основываться на условиях договора.

14.1.11.12. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава товарищества.

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

14.1.12. Вакансии в правлении могут быть заполнены по решению специального заседания правления, созванного для этой цели в любое время после возникновения такой вакансии. Избранный или на-

14.1. Если в связи с болезнью член правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена правления, на должность которого он пришел.

14.2. Заседания правления созывается его председателем.

14.3. Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

14.4. Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем в любое время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца. Если заседания проходят не регулярно, уведомления о них должны направляться каждому члену правления по почте или вручаться лично не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения заседания. Члены товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.

14.5. Внеочередные заседания правления могут созываться председателем с уведомлением за три дня о их проведении, которое доставляется каждому члену правления лично или по почте и в котором указывается время, место и тема повестки дня заседания.

14.6. Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять большинства членов правления, то большинством голосов присутствующие могут перенести данное заседание.

14.7. При заключении договора с управляющей организацией правление передает свои функции по управлению жильем организации.

15. Председатель правления

15.1. Председатель правления избирается на устанавливаемый Уставом срок. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества. Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению общего собрания.

15.2. Председатель, действуя от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному удостоверению, удостоверению или общим собранием.

15.3. Если общее собрание членов товарищества приняло решение о самостоятельном управлении и вверило общему собранию многоквартирного дома, то председатель разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка для обслуживающего персонала товарищества, регламентируя об оплате их труда.

16. Ревизионная комиссия (ревизор)

16.1. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание может избирать ревизионную комиссию или ревизора из числа членов товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок, устанавливаемый уставом, но не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

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

16.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

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

16.4.2. Предоставляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.

16.4.3. Отчитывается перед общиной собранием о своей деятельности.

17. Реорганизация и ликвидация товарищества

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

17. До ликвидации Товарищества в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества Товарищества.

18. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, включая и долги кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством и уставом Товарищества.

18. Заключительные положения

19. Устав Товарищества принимается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

20. Изменения, изменения и дополнения к Уставу товарищества собственников жилья принимаются общим собранием членов Товарищества или их представителей большинством голосов собственников помещений, пропорционально долям участия, присутствующих на общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.

Меморандум № ПН С Почтам № 11

по Служебному делу

Заслуженный работник культуры

Имя Александров Александр

Фамилия

Имя

Фамилия

Имя

Фамилия



Промито, к печати и в архив

14 марта 1981