

"УТВЕРЖДЕН"

протоколом общего собрания

от "21" апреля 2011г.

У С Т А В
Товарищества собственников жилья
«Советская, 69»

Томск 2011 г.

1. Правовой статус Товарищества

1.1. Товарищество собственников жилья «Советская, 69», именуемое в дальнейшем «Товарищество», является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме, созданной и действующей в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного Кодекса Российской Федерации, иными законодательными и иными нормативными актами Российской Федерации и Томской области и настоящим уставом для совместного завершения строительства многоквартирного жилого дома, находящегося в долевой собственности граждан, и в дальнейшем для управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Местом нахождения Товарищества является: г. Томск, ул. Советская, д. 69.

1.3. Полное наименование юридического лица: Товарищество собственников жилья «Советская, 69». Сокращенное наименование: ТСЖ «Советская, 69».

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

Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам Товарищества.

Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно Товарищество собственников жилья. Решение о создании Товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

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

2. Цель и виды деятельности Товарищества

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

завершения строительства многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Томск, ул. Советская, 69, находящегося в долевой собственности членов Товарищества. Завершение строительства осуществляется путем заключения любых договоров, предусмотренных законодательством, в том числе договоров строительного подряда со строительными организациями;

осуществления контроля качества строительных работ на объекте, незавершенном строительством жилым доме, расположенном по адресу: г. Томск, ул. Советская, 69, находящемся в долевой собственности членов Товарищества;

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

сохранения и приращения недвижимости в кондоминиуме;

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;

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 строительству, 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, а также получения субсидий, субвенций в рамках участия в государственных федеральных, областных, муниципальных программах;

осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Жилищным кодексом 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 членов Товарищества.

3. Предоставление документов Товарищества членам Товарищества

3.1. Товарищество обязано обеспечить свободный доступ членов Товарищества к ознакомлению со следующими документами:

1) Устав Товарищества, внесенные в Устав Товарищества и зарегистрированные в установленном порядке изменения и дополнения, документ о государственной регистрации Товарищества;

2) внутренние документы Товарищества;

3) реестр членов Товарищества;

4) документы бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

5) приходно-расходные сметы, сметы расходов на содержание Товарищества и отчеты об их исполнении;

6) аудиторское заключение о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества по итогам финансового года;

7) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

8) протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления и ревизионной комиссии Товарищества;

9) документы, подтверждающие итоги голосования, в том числе бюллетени для голосования, и доверенности на участие в общем собрании членов Товарищества или копии таких доверенностей;

10) заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

11) иные документы, предусмотренные уставом Товарищества, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания членов Товарищества.

3.2. Информацию и документы, предусмотренные п. 3.1. Настоящего Устава, предоставляется Товариществом в течение семи дней со дня предоставления соответствующего требования.

3.3. Информация и документы, предусмотренные п. 3.1. Настоящего Устава, предоставляются для ознакомления членам Товарищества в помещении правления Товарищества или исполнительного органа Товарищества. Товарищество по требованию лиц, имеющих право на ознакомление с указанными в п. 3.1. Настоящего Устава документами, обязано предоставить копии этих документов, заверенные уполномоченным должностным лицом Товарищества. Плата, взимаемая кооперативом за предоставление таких копий, не может превышать затраты на их изготовление.

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

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. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора. Нежилые помещения членов Товарищества могут использоваться как ими лично, так и сдаваться ими в аренду. Смена вида целевого использования нежилых помещений, находящихся в личной собственности граждан, и нежилых помещений мест общего пользования в доме одобряется большинством голосов от общего числа голосов на общем собрании Товарищества.

4.3. Члены Товарищества владеют, пользуются и в установленных Гражданским и Жилищным кодексами пределах распоряжаются общим имуществом в кондоминиуме, находящемся в их общей долевой собственности.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам Товарищества в кондоминиуме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов Товарищества на помещения в кондоминиуме.

4.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов Товарищества, принятого в соответствии с уставом Товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов 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 несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания 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 членов Товарищества не установлено иное, долю (количество) голосов на общих собраниях членов 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 членов 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 членов Товарищества.

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

4.10. Порядок определения и изменения долей членов 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 членов Товарищества, если на общем собрании членов Товарищества не принято решение о приобретении этого имущества в собственность Товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества 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 данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;

4.13. Члены Товарищества несут бремя расходов по содержанию, строительству и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с Жилищным Кодексом, уставом и соглашением между ними.

В соответствии с данной целью настоящим уставом определены следующие виды платежей членами Товарищества:

- Вступительный взнос - денежные средства, внесенные членом Товарищества собственником жилья на развитие Товарищества, обеспечение деятельности Товарищества, на организационные расходы, капитальный ремонт Объектов общего пользования. Размер вступительного взноса устанавливается общим собранием членов Товарищества. Порядок расходования денежных средств, поступивших в качестве уплаты взноса, определяется бюджетом Товарищества, утвержденным Общим собранием членов Товарищества. Вступительный взнос не подлежит возврату при прекращении членства в Товариществе;

- Ежемесячный платеж – ежемесячный взнос, уплачиваемый членом Товарищества и направляемый Товариществом на административно-хозяйственные расходы, текущий ремонт объектов общего пользования, затраты по уплате аренды земли, общие коммунальные платежи, содержание административно-хозяйственного аппарата, уборку территории, охрану территории Товарищества, транспортные расходы. Порядок расходования денежных средств, поступивших в качестве уплаты платежа, определяется бюджетом Товарищества, утвержденным Общим собранием членов Товарищества. Размер членских взносов и порядок его исчисления утверждается Общим собранием членов Товарищества, в соответствии с Уставом. В целях упрощения бухгалтерской отчетности и ведения реестра платежей, по решению общего собрания членов Товарищества, ежемесячный платеж расписывается по статьям расходов на несколько разных по назначению платежей (коммунальные платежи, аренда земли, текущий ремонт и т.д.);

- Целевой платеж – платежи, порядок уплаты, размер и цели, использования которых определяется Общим собранием членов Товарищества.

4.14. Неиспользование 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 завершение строительства, содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме.

4.15. Отдельные объекты общего имущества в кондоминиуме, 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:

вступительных и иных взносов, обязательных платежей определяемых п.4.13 Настоящего Устава;

доходов 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;

передаваемых Товариществам 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; прочих поступлений.

5.2. По решению общего собрания Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым 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.

5.4. Товарищество обеспечивает сбор платежей со 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 кондоминиуме, на основе которого создано Товарищество.

5.5. Члены Товарищества оплачивают работы связанные с завершением строительства, а так же связанные с содержанием и ремонтом 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 полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

5.7. Начисления и сборы с членов Товарищества на любые дополнительные расходы Товарищества правление 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 и взносы не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

5.10. Платежи, связанные с работами по завершению строительства жилого дома, вносятся собственниками жилого дома в размере и в сроки, установленные общим собранием членов Товарищества. Данные платежи уплачиваются членом Товарищества по платежному поручению, путем безналичного перечисления с его личного лицевого счета на расчетный счет Товарищества.

5.11. Целевые платежи выплачиваются собственниками помещений в размере, в сроки и с регулярностью, утвержденными на общем собрании 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 Жилищным кодексом и уставом.

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

завершение строительства жилого дома;

техническое оснащение и подключение жилого дома к средствам коммуникаций;

благоустройство прилегающей к дому территории;

управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в кондоминиуме;

эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;

строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме;

сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума и находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества кондоминиума и улучшения общего имущества, если это не нарушает прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме;

иные виды хозяйственной деятельности, соответствующей целям Товарищества, утвержденные общим собранием Товарищества собственников жилья и внесенные в настоящий Устав.

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

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или, по решению общего собрания членов Товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам Товарищества, указанным в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом и Настоящим Уставом.

6.5. По итогам двухлетней финансово-хозяйственной деятельности Товарищества проводится независимая (внешняя) аудиторская проверка. Итоги аудиторской проверки заслушиваются на общем очередном собрании Товарищества.

7. Членство в Товариществе

7.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица, 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. При вступлении в члены Товарищества собственников жилья собственники помещений предоставляют в правление:

- копию документов, подтверждающих наличие права собственности на помещение;
- заявление о вступлении в Товарищество;
- предъявляют документ, удостоверяющий личность вступающего в Товарищество собственника помещения;
- для юридического лица: уставные документы и документ, подтверждающий полномочия представителя юридического лица.

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 физического лица 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 обязаны с момента возникновения права собственности нести бремя расходов на перешедшее к ним имущество, и имеют право вступить в состав членов Товарищества, предоставив предусмотренные п.7.1 Настоящего Устава документы;

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 Жилищным кодексом пределах распоряжения этим имуществом.

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

7.10. Собственники жилых и/или нежилых помещений, не вступившие в Товарищество, несут бремя расходов, связанных с завершением строительства, эксплуатацией, содержанием жилого дома наравне с членами Товарищества. В этих целях между Товариществом и собственником помещений заключаются договора. В случае отказа собственника помещения от исполнения своих обязанностей по участию в общих расходах, обусловленных наличием в доме помещения находящегося в его собственности, Товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов. 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, принятых общим собранием Товарищества.

8. Права Товарищества

8.1. Товарищество имеет право:

8.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о строительстве, содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;

8.1.2. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества, в пределах, установленных Жилищным кодексом и уставом Товарищества.

8.1.3. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в кондоминиуме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества, получив для этого в случае необходимости лицензию на соответствующий вид деятельности.

8.1.4. Определять бюджет Товарищества на год, включая необходимые расходы на завершение строительства жилого многоквартирного дома, а так же на текущую эксплуатацию и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом Товарищества цели. При этом, в частности, определяются:

а) расходы, необходимые на проведение строительных работ для окончания строительства дома;

б) расходы, необходимые на содержание (уборку, техническое обслуживание и т.п.), а также на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома);

в) затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома;

г) специальные взносы и отчисления в резервный фонд;

д) расходы, необходимые на благоустройство прилегающей к дому территории;

е) другие виды расходов, принятые общим собранием Товарищества, как необходимые в данном отчетном периоде.

8.1.5. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества на год размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме; самостоятельно определять, (с учетом рыночной конъюнктуры) смету доходов и расходов на календарный год.

8.1.6. Выполнять работы и оказывать услуги собственникам помещений.

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

8.1.8. 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.

8.1.9. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные Товариществу собственников жилья в управление.

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

8.1.11. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры:

- о выполнении строительных работ с подрядными строительными организациями;
- о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- договоры об оказании коммунальных услуг;

- прочие договоры в интересах членов Товарищества;

8.1.12. Передавать по договорам имущество, денежные средства гражданам и организациям, которые выполняют для ТСЖ работы или оказывают услуги (например, могут передать уборочную технику гражданам, оказывающим услуги по уборке подъездов, коридоров, и т.п.);

8.1.13. Совершать в отношении имущества, принадлежащего (в соответствии со ст. 213 ГК) на праве собственности ТСЖ, на основании решения общего собрания Товарищества сделки по:

а) продаже этого имущества;

б) обмену такого имущества;

в) передаче во временное безвозмездное пользование (в соответствии со ст. 689-701 ГК).

8.1.14. Приобретать (для ведения хозяйственной деятельности) в собственность движимое имущество;

8.1.15. На основании решения общего собрания образовывать специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели в рамках строительства, реконструкции, содержания, эксплуатации и управления комплексом недвижимого имущества;

8.1.16. 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 какому-нибудь лицу или лицам;

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

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

осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;

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

8.3. 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. 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, принятых общим собранием Товарищества.

8.4. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной в уставе Товарищества.

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 кондоминиуме.

9.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в кондоминиуме.

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

9.1.6. Выступать заказчиком на работы и услуги связанные с завершением строительства жилого дома, а так же содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования, коммуникаций 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 домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме.

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

9.1.9. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

9.1.10. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. Права членов Товарищества

10.1. Член Товарищества имеет право:

10.1.1. Самостоятельно, в рамках действующего законодательства, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями, кроме условий, предусмотренных п.4.2. Настоящего Устава.

10.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать 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 членов 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. В соответствии с личным желанием, присутствовать на собрании правления при обсуждении вопросов, вызвавших заинтересованность члена Товарищества.

11. Обязанности членов Товарищества

11.1. Член Товарищества обязан:

11.1.1. Выполнять требования устава Товарищества, решения, принятые органами Товарищества в пределах их компетенции, исполнять обязанности и нести ответственность, предусмотренные Жилищным кодексом, иными федеральными законами и Уставом Товарищества;

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

11.1.3. Принимать участие в расходах и своевременно 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.

В целях конкретизации обязательств каждого собственника помещения в доме для определения размера, а так же графика внесения взносов, связанных с работами по окончанию строительства, меры ответственности за неисполнение данных обязанностей с каждым из собственников помещений заключается договор.

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 права 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 любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

11.1.9. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом Товарищества или решением общего собрания членов Товарищества.

11.1.10. Не препятствовать осуществлению прав и исполнению обязанностей другими членами кооператива и органами Товарищества;

11.1.11. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

12. Органы управления и контроля Товарищества

12.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

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

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

13. Общее собрание членов Товарищества

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

Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть создано по инициативе правления, любого члена Товарищества, являющегося собственником

помещения, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

13.2. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному в письменной форме членом Товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

- по чьей инициативе созывается общее собрание;
- место и время проведения собрания;
- повестка дня собрания.

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

13.3. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной уставом.

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

Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

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

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

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

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

13.7.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества.

13.7.2. Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества.

13.7.3. Принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залог или передаче иных прав на имущество Товарищества домовладельцам или третьим лицам, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в кондоминиуме.

13.7.4. Принятие решений о темпах и объемах работ, связанных с окончанием строительства, размере единовременного сбора на проведение этих работ, а так же сроках их сборов.

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

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

13.7.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

13.7.8. Введение ограничений на использование общего имущества.

13.7.9. Избрание правления и ревизионной комиссии, переизбрание председателя и освобождение его от полномочий.

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

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

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

13.7.13. Передача функций управления управляющей организации.

13.7.14. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии Товарищества.

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

13.7.16. Определение размера вознаграждения членам правления Товарищества.

13.7.17. Избрание председателя правления Товарищества.

13.7.18. Проведение плановой (раз в два года), либо внеочередной аудиторской проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

13.8. Уставом Товарищества к компетенции общего собрания членов Товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

13.9. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пп.13.7.1-13.7.7, решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

13.10. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, имеют право участвовать в общем собрании Товарищества, с правом совещательного голоса.

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.

14.2. В случае, когда в государственной или муниципальной собственности находится более 30% площади всех помещений в кондоминиуме: представитель соответствующего члена Товарищества входит в правление Товарищества в обязательном порядке.

14.3. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества в количестве максимум 11 человек. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

14.4. Члены правления избираются собственниками жилых и нежилых помещений на общем собрании, созываемом для этой цели в установленном порядке. Члены правления избираются на срок два года. Срок, на который избирается правление, может быть изменен на основании устава, изменения в который вносятся на основании решения общего собрания членов Товарищества. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться 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 специальные процедуры проведения таких выборов, если они не противоречат настоящему уставу.

14.5. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

- 14.5.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований устава.
- 14.5.2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.
- 14.5.3. Составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.
- 14.5.4. Заключение договоров от имени Товарищества.
- 14.5.5. Представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.
- 14.5.6. Управление кондоминиумом или заключение договоров на управление.
- 14.5.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их.
- 14.5.8. Заключение договоров на строительство, обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме.
- 14.5.9. Ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.
- 14.5.10. Созыв и организация проведения общего собрания.
- 14.5.11. Выбор организации, предоставляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также подбор кандидатуры управляющего и осуществление контроля за их деятельностью.
- 14.5.12. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава Товарищества.
- Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.
- 14.6. Вакансии в правлении могут быть заполнены по решению специального заседания правления, созванного для этой цели в любое время после возникновения такой вакансии. Избранный или назначенный таким образом член правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена правления, на смену которому он пришел.
- 14.7. Заседание правления созывается его председателем.
- 14.8. Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.
- 14.9. Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления в то 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 по графику, 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.
- 14.10. Специальные заседания правления могут созываться председателем с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену правления лично или по почте и в котором указываются время, место и тема повестки дня заседания.
- 14.11. Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять большинства членов правления, то большинством голосов присутствующие могут перенести данное заседание.
- 14.12. При заключении договора с управляющей организацией правление передает свои функции этой управляющей организации.

15. Председатель правления

15.1. Председатель правления избирается сроком на два года общим собранием Товарищества. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит

текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

15.2. Совершение сделок осуществляется председателем при обязательном одобрении правления, а при сумме платежа и сделки более 500000 (пятисот тысяч) рублей при обязательном одобрении общего собрания. Все платежные документы подписываются председателем.

15.3. Если общее собрание членов Товарищества приняло решение о самостоятельном управлении и обслуживании кондоминиума, то председатель разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка для обслуживающего персонала Товарищества, положений об оплате их труда.

15.4. Председателю, действующему от имени Товарищества, не требуется одобрения правления и общего собрания Товарищества при подписании платежных документов, связанных с осуществлением платежей по оплате предоставленных кондоминимуму услуг по водо- тепло- и энерго-снабжению дома.

16. Ревизионная комиссия (ревизор)

16.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества общее собрание Товарищества избирает ревизионную комиссию в количестве максимум семь человек из числа членов Товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия избирается общим собранием на срок 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. В период осуществления платежей, направленных на строительные работы, связанные с окончанием строительства жилого дома, ревизионная комиссия проводит ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества по итогам финансово-хозяйственной деятельности за квартал;

16.5. По окончании строительства ревизионная комиссия проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже двух раз в год.

16.6. Ревизионная комиссия представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов, задолженностях по их уплате среди членов Товарищества.

16.7. Ревизионная комиссия отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

17. Годовой отчет

17.1. Годовой отчет Товарищества должен содержать:

1) информацию о Товариществе, в том числе его наименование, место нахождения, сведения о государственной регистрации Товарищества, номера контактных телефонов, номера факсов, адреса электронной почты, адрес специального сайта в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования (далее - информационная сеть), если такой создан по решению общего собрания Товарищества;

2) сведения о лицах, входящих в состав органов Товарищества, о реквизитах банковских счетов, об аудиторской организации (аудиторе) Товарищества;

3) основную информацию о финансово-экономическом состоянии Товарищества за три последних финансовых года или, если Товарищество осуществляет свою деятельность менее трех лет, за каждый финансовый год после его завершения, в том числе информацию о соблюдении Товариществом нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности;

4) годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность Товарищества за каждый финансовый год после его завершения и иную финансовую информацию;

17.2. Годовой отчет Товарищества должен быть утвержден общим собранием Товарищества собственников жилья после предварительного утверждения такого отчета правлением Товарищества. Годовой отчет Товарищества подписывается лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа Товарищества, главным бухгалтером, подтверждающими полноту и достоверность содержащейся в годовом отчете информации. Достоверность информации, содержащейся в годовом отчете Товарищества, должна быть подтверждена также ревизионной комиссией (ревизором) Товарищества.

18. Реорганизация и ликвидация Товарищества

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

18.2. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания, в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме.

18.3. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством и уставом Товарищества.