

УТВЕРЖДЕН
ОБЩИМ СОБРАНИЕМ ЧЛЕНОВ
ТСЖ «СОВХОЗНАЯ, 2А»
ПРОТОКОЛ № 5 от " 25 " декабря 2013г.

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

«СОВХОЗНАЯ, 2А»

(новая редакция)

г. ТОМСК
2013 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «СОВХОЗНАЯ, 2А» (далее - Товарищество) является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме по ул. Совхозная, 2а (далее – 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 в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации помещениями в данном многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2. Товарищество создано без ограничения срока деятельности и свою деятельность осуществляет на основании настоящего Устава, Гражданского и Жилищного кодексов Российской Федерации, Федерального закона «О некоммерческих организациях», других законодательных актов Российской Федерации.

1.3. Редакция настоящего Устава приведена в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004г. № 188-ФЗ.

1.4. Полное наименование: Товарищество собственников жилья «СОВХОЗНАЯ, 2А»; сокращенное наименование: ТСЖ «СОВХОЗНАЯ, 2А».

1.5. Местонахождение Товарищества: г. ТОМСК, ул. Совхозная, д.2а.

1.6. Почтовый адрес Товарищества: 634021, г. ТОМСК, ул. Совхозная, д.2а.

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

1.8. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами.

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

1.10. По вопросам, не нашедшим отражение в настоящем Уставе, Товарищество руководствуется действующим законодательством Российской Федерации.

2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Товарищество создается для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является:

- управление общим имуществом в многоквартирном доме;
- обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;
- осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества;
- предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации помещениями в многоквартирном доме;
- обслуживание, эксплуатация ремонт и реконструкция общего имущества в многоквартирном доме;
- распределение между собственниками помещений затрат по содержанию, техническому обслуживанию, ремонту общего имущества;
- защита и представление общих интересов собственников помещений в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с третьими лицами;
- обеспечение соблюдения лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом

Российской Федерации помещениями в многоквартирном доме Правил проживания в Товариществе, правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией, утвержденных Общим собранием членов Товарищества;

– заключение в соответствии с законодательством договоров управления многоквартирным домом и иных обеспечивающих управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоров.

– исполнение обязательств, принятых по договорам;

– выполнение работ для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставление им услуг;

– проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории многоквартирного дома;

– пользование предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

– осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных законодательством для некоммерческих организаций;

– представление интересов Товарищества в качестве истца и ответчика в судах;

– осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

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

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

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

2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество вправе:

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

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

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

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

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

4. Товарищество 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.

3.2. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего Устава;

2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное, противопожарное и техническое состояние многоквартирного дома и придомовой территории;

5) обеспечивать проведение технической инвентаризации многоквартирного дома;

6) обеспечивать предоставление коммунальных услуг;

7) осуществлять содержание и ремонт жилых и нежилых помещений;

8) проводить капитальный ремонт многоквартирного дома;

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

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

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

12) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

13) вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы государственного жилищного надзора Томской области;

14) представлять в органы государственного жилищного надзора Томской области в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в настоящий Устав изменений заверенные председателем Товарищества и секретарем Общего собрания членов Товарищества копию настоящего Устава, выписку из протокола Общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в настоящий Устав с приложением заверенных председателем Товарищества и секретарем Общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

3.3. Товарищество может иметь и иные права и обязанности, предусмотренные законодательством.

3.4. Товарищество от своего имени заключает договоры с производителями (поставщиками) услуг (работ), действуя при этом от имени и за счет членов Товарищества.

4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ТОВАРИЩЕСТВА

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

1) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чер-

даки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы);

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

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

4) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, а также проектом на жилой дом по адресу: ул. Совхозная, 2а.

4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

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

4.4. По решению Общего собрания членов Товарищества в соответствии с процедурой, предусмотренной настоящим Уставом, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

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

4.6. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее - специальный счет), и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, процентов, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете.

Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником такого помещения.

Право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля нового собственника такого помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника такого помещения.

Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете.

При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном

счете.

Условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, являются ничтожными.

4.7. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

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

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.

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

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.

4.8. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4.9. 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 главой 4 Жилищного кодекса Российской Федерации. 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 данном доме.

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.

5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

5.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме по адресу: г. ТОМСК, ул. Совхозная, 2а, на основании заявления о вступлении в Товарищество. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

5.2. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

5.3. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения и свое-

временно информировать правление Товарищества об их изменении.

5.4. Собственник помещения при выходе из членов Товарищества, а также лица, приобретшие помещения в доме, но не зарегистрировавшие право собственности на указанное помещение установленным порядком, обязаны заключить с Товариществом договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

6.1. Собственники жилых помещений осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им на праве собственности жилыми помещениями в соответствии с их назначением и пределами их использования, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации.

6.2. Члены Товарищества имеют право:

1) участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленную в установленном порядке доверенность, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;

2) вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления.

6.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право:

1) получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества;

2) предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;

3) ознакомиться со следующими документами:

– устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;

– реестр членов Товарищества;

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

– заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

– документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

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

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

– техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

– иные предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества;

4) осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

6.4. Члены Товарищества обязаны:

1) соблюдать требования настоящего Устава;

2) предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать члена Товарищества и осуществлять связь с ним, а так же сведения о размере принадлежащей ему доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, и

своевременно информировать Правление Товарищества об изменении указанных сведений;

3) принимать участие в работе Общего собрания членов Товарищества.

6.5. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме обязаны:

1) соблюдать правила пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, Правила проживания в Товариществе, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией, утвержденные Общим собранием членов Товарищества, а также другие решения, принятые Общим собранием членов Товарищества;

2) соблюдать права и законные интересы соседей, требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные требования законодательства;

3) использовать принадлежащие им помещения только по назначению. Жилые помещения должны использоваться только для проживания граждан. Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

4) поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, обеспечивать их сохранность;

5) нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

6) обеспечивать доступ в находящиеся в их собственности помещения члену правления или любому другому лицу, уполномоченному правлением, для проведения профилактической, инспекционной проверки, ремонта общего имущества;

7) при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме предоставить приобретателю помещения сведения о своих финансовых обязательствах по содержанию общего имущества, ознакомить его с уставом Товарищества;

8) возместить причиненные Товариществу убытки в результате неисполнения ими обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов, возместить ущерб, причиненный ими или членами их семьи, либо арендаторами (нанимателями) помещений, общему имуществу, имуществу других собственников или Товарищества.

7. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Органами управления Товарищества являются Общее собрание членов Товарищества, правление Товарищества.

7.2. Контроль за финансовой деятельностью Товарищества, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений Общего собрания осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

7.3. Внешний аудитор может быть приглашен по решению Общего собрания, а также по инициативе членов Товарищества, имеющих более 10% от общего числа голосов членов Товарищества. Затраты на аудиторскую проверку несут инициаторы этой проверки. Если решение на проведение аудиторской проверки принято Общим собранием, затраты на ее проведение возмещаются за счет средств Товарищества.

8. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества.

8.2. Члены Товарищества обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов Товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается Общим собранием.

8.3. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений в настоящий Устав или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества и в случаях, предусмотренных настоящим Уставом, также председателя правления Товарищества из числа членов правления Товарищества, членов счетной комиссии, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 5) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 6) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
- 8) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;
- 9) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 10) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 11) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- 12) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 13) утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;
- 14) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 15) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 16) принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества;
- 17) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;
- 18) принятие и изменение Правил проживания в Товариществе, правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
- 19) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами, а также настоящим Уставом.

8.4. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

8.5. Порядок организации и проведения Общего собрания:

8.5.1 Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом), либо одним из способов: сообщением на мобильный телефон, на факс-аппарат, на адрес электронной почты, указанные членом Товарищества и отраженные в реестре членов Товарище-

ства, на досках объявлений в подъездах многоквартирных жилых домов, а также публикуется на официальном сайте ТСЖ. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

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

8.5.3 Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания членов Товарищества должно быть проведено повторное общее собрание членов Товарищества.

8.5.4 Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным настоящим Уставом к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 2, 6, 7, 8 9 и 10 пункта 8.3 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

8.5.5 Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества. В случае отсутствия вышеуказанных лиц или их отказа вести собрание общее собрание ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их уполномоченных представителей. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

Председатель собрания, проводимого в форме совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений, организует регистрацию присутствующих на собрании членов Товарищества, определяет наличие кворума, оглашает повестку собрания, ведет собрание.

8.5.6 Для подсчета голосов при проведении голосования избирается счетная комиссия. По решению общего собрания может быть избрана постоянно действующая счетная комиссия из членов Товарищества на срок 1 год.

8.5.7 Решения Общего собрания членов Товарищества оформляется протоколом, который подписывается председателем и секретарем общего собрания. Неотъемлемой частью протокола общего собрания членов Товарищества является протокол счетной комиссии, который подписывается ее членами.

8.5.8 Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в следующем порядке.

В случае, если при проведении общего собрания путем совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в п. 8.5.3 настоящего Устава кворума. В дальнейшем решения общего собрания членов Товарищества с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества, оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование).

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

В решениях члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

8.5.9 Правом голосования на общем собрании членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены Товарищества. Голосование на общем собрании членов Товарищества осуществляется членами Товарищества как лично, так и через своего представителя.

8.5.10 Представитель члена Товарищества на общем собрании членов Товарищества действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене Товарищества и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть удостоверена нотариально или организацией, в которой доверитель работает или учится, жилищно-эксплуатационной организацией по месту его жительства, администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении. Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами, с приложением печати этой организации.

8.5.11 Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании членов Товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

8.5.12 Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

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

8.5.14 При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании членом Товарищества оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

8.5.15 Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения членов Товарищества председателем правления или собственником, по инициативе которого было создано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении правления Товарищества, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

8.5.16 Протоколы общих собраний членов Товарищества и решения членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в помещении правления Товарищества.

8.5.17 Решение общего собрания членов Товарищества, принятое в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех членов Товарищества, которые не участвовали в голосовании, а также не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме.

9. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

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

9.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на срок 2 (два) года.

9.3. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя правления Товарищества, если его не выбрало Общее собрание членов Товарищества.

9.4. Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. Член правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления Товарищества.

9.5. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

9.6. Заседание правления Товарищества созывается председателем не реже 1 раза в 3 (три) месяца. Первое заседание правления, в том числе и после ежегодного общего собрания проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

9.7. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества. Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества. Протокол или копия протокола последнего заседания правления размещается на информационном табло в помещении правления Товарищества.

9.8. В обязанности правления Товарищества входят:

- 1) соблюдение Товариществом законодательства и требований настоящего Устава;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

10. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Председатель правления Товарищества избирается на срок 2 (два) года. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

10.2. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

10.3. Председатель правления Товарищества осуществляет подбор штатного персонала Товарищества, в соответствии с решением Правления принимает и увольняет штатный персонал ТОВА-

рищества.

10.4. Председатель правления Товарищества выдает необходимые справки членам Товарищества, собственникам, нанимателям помещений в многоквартирном доме.

10.5. Председатель правления Товарищества осуществляет хранение документов, перечень которых устанавливается настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

10.6. Председатель правления подотчетен правлению и общему собранию членов Товарищества, обеспечивает выполнение решений общих собраний и правления.

11. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ

11.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества сроком на 2 (два) года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества.

11.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

11.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- 2) представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 3) представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 4) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

12. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

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

12.2. Средства Товарищества состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;
- 2) обязательных платежей собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, а также нанимателей, и лиц, имеющих иные вещные права на помещения в доме;
- 3) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- 4) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 5) прочих поступлений.

12.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные настоящим Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

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

13. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

13.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

13.3 На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом.

14. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

14.1 Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

14.2 Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

14.3 Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

14.1 Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

14.2 Члены Товарищества вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в кассу Товарищества или на расчетный счет Товарищества.

14.3 Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт.

14.4 Товарищество осуществляет расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми Товариществом заключены договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации.

14.5 Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

14.6 Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Товариществу пени в размере, установленном частью 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации. Увеличение установленного Жилищным кодексом размера пеней не допускается.

14.7 Размер обязательных платежей и (или) взносов членов Товарищества, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления Товарищества в соответствии с настоящим Уставом.

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

14.9 Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

14.10 На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные настоящим Уставом цели.

15. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ

15.1. Товарищество осуществляет учет результатов работ, ведет оперативный, бухгалтерский и статистический учет по нормам, действующим в Российской Федерации.

15.2. Организацию документооборота в Товариществе осуществляет Председатель Правления Товарищества.

15.3. Товарищество осуществляет хранение следующих документов:

- учредительные документы Товарищества, а также изменения и дополнения к ним;
- протокол (протоколы) Общего собрания членов Товарищества, содержащий решение о создании Товарищества, а также иные решения, связанные с созданием Товарищества;
- документ, подтверждающий государственную регистрацию Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, находящееся на его балансе;
- внутренние документы;
- протоколы Общих собраний членов Товарищества и Ревизионной комиссии (Ревизора);
- заключения аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами РФ, настоящим Уставом, внутренними документами, решениями Общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества.

15.4. Местом хранения документов Товарищества является помещение Правления Товарищества, расположенное по адресу: г. ТОМСК, ул. Совхозная, 2а.

15.5. Перечисленные в подпункте 3 пункта 6.3 настоящего Устава документы должны быть доступны для ознакомления членами Товарищества и не являющимися членами Товарищества собственниками помещений в многоквартирном доме в любой рабочий день. Ознакомление с документами, относящимися к коммерческой тайне, регулируется Положением, утверждаемым Общим собранием.

16. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

16.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияния, разделения, присоединения, выделения, преобразования) либо ликвидации.

16.2. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

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

16.4. Ликвидация Товарищества осуществляется по основаниям, установленным гражданским законодательством.

16.5. При условии наступления оснований для ликвидации Товарищества создается ликвидационная комиссия, которая осуществляет все расчеты с кредиторами и ставит в известность органы, зарегистрировавшие Товарищество.

16.6. Имущество, оставшееся после расчетов Товарищества с кредиторами, после ликвидации Товарищества распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле в общей собственности.

16.7. Ликвидация Товарищества считается завершённой с момента внесения записи об этом в единый государственный реестр юридических лиц.

17. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

17.1. Устав утверждается Общим собранием членов Товарищества, вступает в силу с даты

государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

17.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения Общего собрания членов Товарищества, принятого большинством голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на Общем собрании членов Товарищества.

17.3. Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить законодательным актам Российской Федерации и подлежат государственной регистрации.

17.4. Настоящий Устав составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

17.5. Расходы по созданию и регистрации Товарищества делятся пропорционально долям участия, закрепленным за каждым собственником или лицом, имеющим иные вещные права на помещения в доме.