

Принят решением общего собрания членов
Товарищества собственников жилья
«Пионерская 399»

Протокол от 5 сентября 2010 года № 1

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

«Пионерская 399»

г.Майкоп

2010 год

СОДЕРЖАНИЕ

Наименование раздела Устава	Страница
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	3 - 4
2. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА	4
3. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА	5 - 6
4. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА	6
5. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ	6 - 7
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОЛЕЙ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО	7
7. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА	8
8. СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ	8
9. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ	8 - 9
10. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА	9
11. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА	9 - 10
12. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА	10 - 12
13. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА	12
14. ОБЯЗАННОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА	12 - 13
15. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА	13 - 14
16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ	14
17. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО И (ИЛИ) НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	14 - 15
18. РАСХОДЫ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ И (ИЛИ) НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ	15 - 16
19. РЕОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ	16
20. ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ	16
21. ОБЪЕДИНЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ	16
22. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ТОВАРИЩЕСТВОМ	16-17
23. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	17

УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «Пионерская 399»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Пионерская 399», образованное на базе дома № 399 по улице Пионерская г. Майкопа Республики Адыгея, далее именуемое – Товарищество, создано решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 18 октября 2003 года № 1), является объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления, обеспечения эксплуатации комплекса движимого и недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и иными законодательными актами РФ, регулирующими гражданские и жилищные правоотношения.

1.2. Местонахождение (юридический адрес) Товарищества: 385011, Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Пионерская, 399.

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией.

1.4. Полное официальное наименование: Товарищество собственников жилья «Пионерская 399».

1.5. Краткое официальное наименование: ТСЖ «Пионерская 399».

1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

1.7. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в органах государственной власти, органах местного самоуправления и других организациях.

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

1.9. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.10. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, действующим законодательством Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, законами Республики Адыгея, распоряжениями и постановлениями, а также решениями общего собрания членов Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству.

1.11. Целями деятельности Товарищества являются:

- 1) обеспечение сохранности жилищного фонда;
- 2) проведение единой жилищной политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по технической эксплуатации жилищного фонда;
- 3) совместное управление собственниками помещений комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных действующим законодательством и настоящим уставом пределах распоряжение общим имуществом;
- 4) концентрация и оптимальное расходование средств, направляемых на техническую эксплуатацию жилищного фонда;
- 5) оказание различного рода услуг собственникам помещений;
- 6) улучшение обслуживания и технической эксплуатации жилищного фонда;

7) оказание консультационных и информационных услуг членам Товарищества;

8) обмен опытом повышения качества обслуживания многоквартирных домов в различных регионах Российской Федерации.

1.12. Предметом деятельности Товарищества являются:

1) реализация собственниками помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме;

2) распределение между собственниками помещений обязанностей по возмещению соответствующих издержек по технической эксплуатации жилищного фонда;

3) обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме;

4) обеспечение соблюдения собственниками помещений и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования объектами недвижимости в многоквартирном доме;

5) заключение договоров, контрактов, соглашений с физическими и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

6) проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

7) проведение и использование на нужды Товарищества, в соответствии с полномочиями, предоставленными настоящим Уставом, кредитов банков, в том числе под залог общего недвижимого имущества в многоквартирном доме и под гарантии государственных и муниципальных органов;

8) осуществление хозяйственной деятельности в рамках положений Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящего Устава;

9) представление общих интересов собственников жилых и нежилых помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

10) защита законных прав и интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

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

2.2. 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;

2.3. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, используются для оплаты общих расходов в соответствии с бюджетом Товарищества и (или) направляются в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные Уставом Товарищества, и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

3. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество вправе:

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

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 Уставом Товарищества 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 долей¹ в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) пользоваться кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

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

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

3.2. 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 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.

3.3. 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.

Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Товариществу пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

3.4. Товарищество вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) собственника в случае:

а) неполной оплаты коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или

¹ Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с Товариществом, и (или) при невыполнении условий такого соглашения.

3.5. Товарищество может от своего имени представлять общие интересы собственников жилых и нежилых помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

4. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

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

3) выполнять договорные обязательства в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

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

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

6) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом Товарищества, решениями общего собрания членов Товарищества;

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

8) пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

9) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и управления;

10) выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

5. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

5.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат, на праве общей долевой собственности, помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные

предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

5.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ пределах.

5.3. Увеличение и (или) уменьшение размера общего имущества возможно только с согласия общего собрания членов Товарищества, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме.

5.4. По решению, принятому на общем собрании членов Товарищества, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме.

5.5. Члены Товарищества имеют преимущественное (на равных условиях) перед третьими лицами право пользования и приобретения в собственность помещений, находящихся в собственности Товарищества. В случае, если члены Товарищества не воспользуются своим преимущественным правом в течение месяца с момент принятия соответствующего решения о передаче в пользование либо продаже, помещения Товарищества могут быть отчуждены третьим лицам.

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

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОЛЕЙ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО

6.1. Доля в праве общей собственности на общее имущество собственника помещения пропорциональна размеру, общей площади указанного помещения.

6.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество собственника помещения следует судьбе права собственности на указанное помещение.

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

6.4. Собственник помещения не вправе:

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

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли.

7. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

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

7.2. Средства Товарищества состоят из:

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

7.3. 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.

7.4. Правление Товарищества имеет право использовать, распоряжаться имуществом и средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

8. СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

8.1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

8.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника.

8.3. Товарищество осуществляет свою деятельность по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома в соответствии с Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда и другими действующими в жилищной сфере нормативными правовыми актами.

9. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

9.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.

9.2. Если в многоквартирном доме создано Товарищество, лица приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

9.3. Гражданин или юридическое лицо, желающие стать членом Товарищества, подают в правление Товарищества заявление о приеме в члены Товарищества. Заявление о приеме в члены Товарищества должно быть рассмотрено в течение месяца правлением Товарищества. Решение правления Товарищества о приеме новых членов Товарищества оформляется протоколом. Гражданин или юридическое лицо признается членом Товарищества после принятия решения об этом правлением Товарищества.

9.4. При принятии решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в члены Товарищества могут быть приняты собственники жилых помещений нескольких многоквартирных домов с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках.

9.5. По решению собственников государственных и муниципальных организаций членами Товарищества могут быть полномочные представители собственников, а также государственные и муниципальные органы, за которыми помещения в многоквартирном доме закреплены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

9.6. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родные, усыновители, опекуны или попечители в установленном законом порядке. В случае, предусмотренном законом, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

9.7. Интересы членов Товарищества, признанных в установленном порядке недееспособными и ограниченно дееспособными, представляют их опекуны и попечители в установленном законом порядке.

9.8. Член товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей товарищества, может быть исключен из членов Товарищества решением общего собрания членов Товарищества.

9.9. Членство в Товариществе прекращается:

- 1) с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества;
- 2) с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме;
- 3) с момента принятия решения об исключении из членов Товарищества общим собранием членов Товарищества;
- 4) в случае смерти лица, являющегося членом Товарищества;
- 5) в случае ликвидации Товарищества.

10. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

Органами управления Товарищества являются общее собрание членов Товарищества, правление Товарищества.

11. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества.

11.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений в Устав Товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов для собственников помещений в многоквартирном доме;
- 5) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8) утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- 9) рассмотрение заключения ревизионной комиссии Товарищества относительно годового плана финансовой деятельности Товарищества на соответствующий год,

отчета ревизионной комиссии Товарищества о финансовой деятельности Товарищества и о размерах обязательных платежей;

10) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

11) принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества, правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;

12) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества;

13) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

11.3. Общим собранием членов Товарищества к компетенции общего собрания членов Товарищества, помимо указанных в п.11.2. Устава, может быть отнесено решение иных вопросов.

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

11.5. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 30 дней со дня окончания финансового года.

12. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

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

12.2. 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.

12.3. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более 50% голосов.

12.4. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества:

1) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;

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

3) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

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

Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей, присутствующих на собрании.

12.5. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества или уполномоченное им лицо. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

12.6. Голосование может проводиться путем опроса в письменной форме или голосование по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

12.7. Правом голосования на общем собрании обладают члены Товарищества в данном доме. Голосование на общем собрании членов Товарищества собственников жилья в многоквартирном доме осуществляется членом Товарищества в данном доме как лично, так и через своего представителя.

12.8. Представитель члена Товарищества на общем собрании членов Товарищества в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене Товарищества собственников жилья в многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями действующего законодательства или удостоверена нотариально.

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

12.10. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества собственников жилья по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником 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.

12.11. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования – передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов собрания собственников жилья в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

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

12.13. В решении члена Товарищества по вопросам общего собрания, проводимом в форме заочного голосования, должны быть указаны:

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

12.14. Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения членов Товарищества в письменной форме либо путем размещения соответствующего сообщения в месте, определенном решением общего собрания и доступном для всех членов Товарищества, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

12.15. Протоколы общих собраний и решения по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением общего собрания.

12.16. Решение общего собрания членов Товарищества, принятое в соответствии с Жилищным кодексом РФ, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания,

является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

13. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. 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 собственников жилья.

13.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества не более чем на два года в количественном составе не менее трех членов.

13.3. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя Товарищества.

13.4. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

13.5. Заседание правления Товарищества созывается председателем в сроки, установленные Уставом Товарищества.

13.6. Заседание правления Товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления Товарищества. Решение правления Товарищества оформляется протоколом.

13.7. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, в соответствии с финансовым планом.

13.8. Правление Товарищества собирается на свои заседания не реже 1 раза в квартал.

13.9. В состав правления могут быть избраны лица, являющиеся членами Товарищества, а также их доверенные представители.

13.10. Товарищество имеет право привлекать на договорной основе управляющего или управляющую компанию для организации обслуживания и ремонта жилого дома (жилого комплекса) и придомовой территории.

14. ОБЯЗАННОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. В обязанности правления Товарищества входят:

- 1) соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- 2) рассмотрение заявлений и прием новых членов Товарищества;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения не реже одного раза в год;
- 4) управление многоквартирным домом и (или) заключение договоров на управление им;
- 5) заключение договоров на поставку коммунальных услуг;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение;
- 8) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 9) ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерское отчетности;
- 10) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

11) выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества обязанностей.

15. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. Председатель правления Товарищества избирается правлением на два календарных года, с правом переизбрания. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления.

15.2. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества; разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

15.3. На основании решения правления Товарищества подписывает договоры на оказание жилищно-коммунальных услуг.

15.4. Председатель правления Товарищества имеет право:

15.4.1. Издавать приказы, давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, включая членов правления, которые для них обязательны.

15.4.2. Выдавать доверенности, в том числе с правом передоверия.

15.4.3. Открывать расчетные и иные счета.

15.4.4. Распоряжаться имуществом Товарищества, в том числе денежными средствами в полном объеме, в соответствии с финансовым планом.

15.4.5. Действовать и подписывать от имени Товарищества платежные документы и совершать сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов Товарищества.

15.4.6. Разрабатывать и выносить на утверждение общего собрания членов Товарищества инструкции и правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

15.4.7. Разрабатывать и выносить на утверждение общего собрания членов Товарищества положения и инструкции для всех должностных лиц, участвующих в технической эксплуатации жилищного фонда.

15.5. Председатель правления Товарищества имеет право лично вести бухгалтерский учет.

15.6. Председатель правления обязан предоставлять для проверки необходимые финансово-распорядительные документы по требованию ревизионной комиссии.

15.7. В случае переизбрания председатель правления Товарищества в 10-ти дневный срок обязан:

15.7.1. Подготовить к передаче всю имеющуюся техническую документацию;

15.7.2. Предоставить ревизионной комиссии необходимую документацию для проведения проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за период работы;

15.7.3. Подготовить акт передачи материальных ценностей, хозяйственного инвентаря;

15.7.4. По акту передать преемнику печать Товарищества и все перечисленные выше документы.

15.7.5. Подавать от имени Товарищества иски в суд о принудительном возмещении собственниками помещений в многоквартирном доме обязательных платежей и взносов в случае неисполнения ими своих обязательств по участию в общих расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества.

16.2. В состав ревизионной комиссии Товарищества могут быть избраны только лица, являющиеся членами Товарищества.

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

16.4. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников жилья:

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

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

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

17. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО И (ИЛИ) НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

17.1. Собственник жилого и (или) нежилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

17.2. Собственник жилого и (или) нежилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

17.3. Собственник жилого и (или) нежилого помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

17.4. Собственник жилого и (или) нежилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

17.5. Собственники жилых помещений обязаны сообщать правлению сведения о фактически проживающих в этих помещениях гражданах.

17.6. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны обеспечивать доступ в эти помещения членам правления и техническому персоналу Товарищества при проведении проверок приборов учета коммунальных услуг, а также в случае необходимости осуществления мероприятий по поддержанию помещений многоквартирного дома в надлежащем состоянии.

17.7. Собственники помещений в многоквартирном доме должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта на помещения.

17.8. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований Жилищного кодекса Российской Федерации и законодательства о градостроительной деятельности. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления.

17.9. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Переоборудование жилых помещений может включать в себя: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

17.10. Переоборудование и перепланировка квартир (комнат), ведущих к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускается.

17.11. Собственники помещений в многоквартирном доме, допустившие самовольное переустройство жилых и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязаны привести эти помещения в прежнее состояние.

17.12. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

18. РАСХОДЫ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ И (ИЛИ) НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

18.1. Собственник жилого и (или) нежилого 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 общего имущества в многоквартирном доме.

18.2. Решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья в многоквартирном доме о проведении капитального или текущего ремонтов, их объеме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирного дома.

18.3. Бремя ответственности по оплате обязательных платежей и расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме, независимо от того, являются ли они членами Товарищества собственников жилья.

18.4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома.

19. РЕОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

Реорганизация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

20. ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

20.1. Ликвидация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

20.2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества собственников жилья в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

21. ОБЪЕДИНЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

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

22. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА ТОВАРИЩЕСТВОМ

22.1. Товарищество может осуществлять страхование имущества, принадлежащего ему, а также включенного в список общего имущества многоквартирного дома, от любых видов риска прямого физического ущерба, а также может осуществлять страхование ответственности с целью защиты Товарищества в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

22.2. Собственники помещений в многоквартирном доме осуществляют их страхование самостоятельно.

22.3. В случае ущерба, нанесенного общему имуществу многоквартирного дома в результате страхового случая, страховка выплачивается Товариществу или специально назначенному доверенному представителю для последующего использования в интересах Товарищества.

22.4. Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от несчастного случая, используется на восстановление и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

23. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

23.1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации.

23.2. Поправки, изменения и дополнения к Уставу Товарищества принимаются общим собранием членов Товарищества и (или) их представителей большинством голосов членов Товарищества и (или) их представителей, пропорционально доле в праве общей собственности. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.

23.3. В случае ликвидации Товарищества лицо, ответственное за ведение делопроизводства Товарищества, в период проведения ликвидационных мероприятий формирует все имеющиеся документы в дела, оформляет дела и передает их на хранение в государственный архив, независимо от сроков хранения. Передача осуществляется по описям и номенклатуре дел.



«Пioneerская 309»

г. Майкоп
2010 год

информация...
описание...
дата...

Прошуровано
и пронумеровано
17 (семнадцать)
страниц

Исполнитель
Головinski

