

УТВЕРЖДЕНО

Общим собранием членов
ТСЖ «Стародеповское»

Протокол № 7/н от «15» февраля 2011 г.

Устав

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "СТАРОДЕПОВСКОЕ"

(новая редакция)

г. Гомск
2011 г.

1. Общие положения.

1.1. Товарищество собственников жилья "Стародеповское", далее Товарищество, многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Томск, ул. Старо-Деповская, 1-79, далее дома, создано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), законами и нормативными актами РФ, Томской области и г. Томска, решением общего собрания собственников помещений дома, протокол № 6 от 3 февраля 2011 г.

1.2. Полное официальное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья "Стародеповское".

Краткое официальное наименование Товарищества: ТСЖ "Стародеповское".

Место нахождения Товарищества: РФ, 634059, г. Томск, ул. Старо-Деповская, д.1, кв. 79.

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников помещений дома. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов, а направляются на содержание общего имущества.

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

1.5. С момента организации Товарищества, его члены обязаны выполнять законные требования этого Товарищества.

1.6. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести по ним обязанности, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, а также в суде и перед физическими лицами.

1.7. В собственности Товарищества может состоять движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами дома, приобретенного на средства Товарищества.

Решением общего собрания Товарищества могут образовываться специальные фонды, расходуемые на предусмотренные настоящим Уставом цели.

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

1.9. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, действующим законодательством РФ, а при наличии договоров с органами местного самоуправления или другими организациями, предприятиями, учреждениями, также и этими договорами.

Должностными лицами Товарищества являются: члены правления; члены ревизионной комиссии (ревизор); работники Товарищества, в обязанности которых входит обслуживание дома.

2. Цели, предмет и виды деятельности

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых помещений в доме, создано в целях совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством РФ пределах распоряжения общим имуществом в доме, а также:

2.1.1. Сохранения и приращения недвижимости в доме.

2.1.2. Распределения между собственниками помещений обязанностей по возмещению соответствующих издержек за услуги и работы по управлению домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений дома, далее – общее имущество дома.

2.1.3. Обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в доме и комплекса недвижимого имущества в целом.

2.1.4. Содействия в обеспечении коммунальными услугами собственников помещений.

2.1.5. Обеспечения соблюдения собственниками помещений и членами их семей правил пользования помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией.

2.1.6. Исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту и реконструкции общего имущества, зданий и сооружений.

2.1.7. Заключения договоров, контрактов, соглашений с физическими и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности.

2.1.8. Проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории, содержанию подъездных дорог.

2.1.9. Получения и использования на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, установленными настоящим Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества или под гарантии государственных и муниципальных органов.

2.1.10. Осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных ст. 137 ЖК РФ и настоящим Уставом.

2.1.11. Защиты прав и законных интересов членов Товарищества.

2.1.12. Иное, не запрещенное законодательством РФ.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является совместное управление комплексом недвижимого имущества в доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в доме.

2.3. Основными видами деятельности Товарищества являются:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в доме;

- организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- организация крытых и открытых охраняемых стоянок для автотранспорта собственников и владельцев помещений. Предоставление услуг по ремонту и обслуживанию автотранспорта собственников и владельцев помещений;
- охрана жилого дома, придомовой территории, имущества собственников и владельцев помещений;
- содержание и благоустройство придомовой территории;
- текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций дома, инженерных сооружений;
- строительство и реконструкция зданий и сооружений;
- представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- содействие в постановке и снятии с учета по месту жительства;
- передача в аренду и/или использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории, при условии соблюдения соответствующих требований, установленных настоящим уставом;
- ведение реестра собственников и владельцев помещений;
- проведение культурно-массовых мероприятий, развивающих, спортивных, культурно-развлекательных занятий для детей, подростков, молодежи собственников и владельцев помещений;
- Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества;
- отдельные виды деятельности могут осуществляться Товариществом только на основании специальных разрешений (лицензий). Перечень этих видов деятельности определяется законом.

2.4. Товарищество может осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано. Такой деятельностью признается приносящее прибыль, выполнение работ и оказание услуг, отвечающих целям создания Товарищества, гражданам, проживающим в данном доме, а также приобретение и реализация ценных бумаг, имущественных и неимущественных прав в интересах товарищества.

2.5. Указанными видами деятельности Товарищество вправе заниматься исключительно в тех случаях, когда такая деятельность носит ориентированный на граждан, проживающих в данном доме, характер.

При исполнении обязанностей Товарищества по обеспечению надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, далее дома, и придомовой территории; технической инвентаризации дома; предоставлению коммунальных услуг; по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений; капитальному ремонту дома, Товарищество от имени членов Товарищества и собственников заключает договоры с производителями (поставщиками) данных работ (услуг) и является посредником, закупающим по поручению членов Товарищества, а на членов Товарищества и собственников возложены обязанности по оплате данной деятельности Товарищества.

3. Право собственности на помещения и общее имущество

3.1. Объектами собственности членов Товарищества являются жилые помещения, находящиеся в их собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении, а также общее имущество дома, находящееся в их общей долевой собственности.

3.2. Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с общими нормами законодательства РФ. Жилое помещение используется для проживания граждан и членов его семьи.

Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим физическим лицам для проживания на основании договора.

3.3. Размещение в жилых помещениях промышленных производств не допускается. Размещение собственником, в принадлежащем ему жилом помещении, предприятий, учреждений или организаций допускается только после его перевода в нежилое, в установленном законодательством порядке.

3.4. Собственники владеют, пользуются и, в установленных законодательством РФ пределах, распоряжаются общим имуществом.

3.5. Общим имуществом в многоквартирном доме являются имущество, указанное в статье 36 ЖК РФ. Кроме этого, состав общего имущества определяется на общем собрании собственников помещений данного дома.

3.6. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности.

3.7. Общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещения в многоквартирном доме.

3.8. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, для каждого собственника помещения пропорциональна размеру общей площади принадлежащего помещения.

3.9. Все имущество, движимое и недвижимое, приобретенное Товариществом для нужд Товарищества по основаниям, предусмотренным настоящим Уставом, является имуществом, находящимся в общей собственности членов Товарищества.

3.10. Члены Товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей участия. При отсутствии жильцов в помещении, оплата за услуги, предоставляемые Товариществом, рассчитываются в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.11. Не использование членом Товарищества принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для его освобождения полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

4. Права и обязанности Товарищества.

4.1. Товарищество имеет право:

а) заключать в соответствии с законодательством договоры управления домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в доме, договоры об обеспечении коммунальными услугами (ресурсами) и прочие договоры в интересах членов Товарищества;

б) определять размер обязательных платежей и (или) взносов членов Товарищества (смету доходов и расходов (бюджет)) на год, включая расходы на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие, установленные настоящим Уставом, цели;

в) устанавливать, на основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества на год, размеры обязательных платежей и (или) взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме;

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

д) пользоваться предоставленными банками кредитами в порядке и на условиях действующего законодательства;

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

ж) продавать и передавать во временное пользование и обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

з) после получения разрешения общего собрания собственников помещений дома, устанавливать особый режим пользования общим имуществом дома;

и) принимать положения относительно деятельности Товарищества и его органов;

к) производить ограничение и (или) прекращение коммунальных услуг (горячее водоснабжение, электроснабжение, а собственникам нежилых помещений любых коммунальных услуг) собственнику помещения, независимо от членства в Товариществе, при наличии у него задолженности перед Товариществом;

л) иные права не запрещенные действующим законодательством РФ.

4.2. В случае если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме Товарищество вправе:

а) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества дома.

Не подлежат передаче в пользование или ограниченное пользование межквартирные коридоры, лестничные клетки, лифты, лифтовые и иные шахты, технические этажи, несущие и не несущие ограждающие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное инженерное оборудование, находящееся за пределами или внутри квартир и обслуживающие более одного собственника помещения, а также все участки подъездных путей, пешеходных дорожек, другие места общего пользования отчуждение или передача в пользование которых, может привести к нарушению прав и законных интересов других собственников помещений;

б) в соответствии с требованием законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в доме;

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

д) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в доме застройку прилегающих выделенных земельных участков;

е) страховать имущество и объекты общей собственности, переданные Товариществу в управление;

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

4.3. В случае неисполнения собственниками помещений в доме своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество в судебном порядке вправе требовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов, а также убытков.

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

4.4. Товарищество обязано:

а) обеспечивать выполнение требований жилищного законодательства иных законодательных и нормативных актов Российской Федерации, Томской области и г. Томска, а также настоящего Устава;

б) организовывать и проводить Общие собрания собственников помещений дома;

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

г) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством обязательства по договорам;

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

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

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

з) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах, распоряже-

ния собственниками помещений общим имуществом в доме или препятствующих этому;

и) представлять законные интересы собственников помещений в доме, в том числе в отношениях с третьими лицами, относительно вопросов общего имущества собственников помещений в данном доме;

к) организовать и вести делопроизводство Товарищества, реестр и учет собственников помещений дома и членов Товарищества, осуществлять учет регистрации граждан по месту жительства в соответствии с действующими правовыми актами;

л) организовать и вести бухгалтерский учет хозяйственной деятельности Товарищества в соответствии с действующим законодательством РФ;

м) обеспечить ведение и сохранность документов по организации деятельности Товарищества;

н) информировать всех собственников помещений многоквартирного дома обо всех решениях, принятых на общем собрании собственников помещений дома, общих собраниях членов ТСЖ и правления товарищества.

5. Имущество Товарищества. Финансирование Товарищества.

5.1. Члены Товарищества несут расходы по содержанию и ремонту своих помещений самостоятельно, а расходы по содержанию и ремонту общего имущества дома, в том числе капитального несут пропорционально своей доле в праве общей собственности на общее имущество.

5.2. Средства Товарищества состоят из обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества, доходов от хозяйственной деятельности, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества, субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг, иных субсидий и прочих поступлений.

5.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в нем могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные настоящим Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

5.4. Товарищество организует сбор обязательных платежей и взносов собственников помещений в доме на содержание жилого помещения и обеспечивает своевременную оплату услуг по заключенным договорам с третьими лицами.

5.5. К обязательным платежам и (или) взносам членов Товарищества относятся:

платежи за жилое помещение;

платежи за коммунальные услуги, в установленном органами управления Товарищества порядке;

вступительные и иные взносы.

5.6. Члены Товарищества вносят плату за жилое помещение, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в доме пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество.

5.7. Собственники помещений в доме, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за жилое помещение, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению домом, за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в доме, пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество, в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом.

5.8. Оплата коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (включая очистку стоков), электроснабжение, газоснабжение и теплоснабжение) осуществляется собственниками помещений дома в порядке установленном органами управления Товарищества.

5.9. Оплата собственниками помещений земельного налога, на находящуюся в их собственности долю земельного участка придомовой территории дома осуществляется самостоятельно.

5.10. Вступительные взносы для членов Товарищества устанавливаются общим собранием Товарищества. При этом определяется их размер, порядок оплаты и цели, на которые они используются.

5.11. При создании специальных фондов, общим собранием Товарищества устанавливаются обязанности членов Товарищества по внесению специальных взносов, и определяется порядок их расходования.

5.12. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися в Товариществе в соответствии с финансовым планом (бюджетом) на очередной год.

5.13. Общее собрание Товарищества ежегодно, при утверждении бюджета на очередной год, определяет: размер фонда оплаты труда, с учетом налоговых платежей в соответствии с действующим законодательством, затраты на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества дома и устанавливает размер обязательных платежей собственников помещений дома.

5.14. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и (или) взносы в порядке, установленном органами управления Товарищества.

5.15. Собственники помещений в доме - не члены Товарищества не освобождаются от оплаты за жилое помещение в доме и содержание жилого дома.

5.16. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или иной ответственности в порядке, установленном законодательством РФ.

5.17. Член Товарищества вправе использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных жилищным законодательством РФ пределах распоряжения этим имуществом, с учетом требований настоящего Устава

5.18. Собственники помещений в доме, наниматели жилых помещений обязаны выполнять законные требования органов управления Товарищества.

6. Членство в Товариществе.

6.1. Членство в Товариществе возникает у собственника жилого помещения в доме на основании поданного заявления о вступлении в Товарищество в органы управления Товарищества.

6.2. В случае, если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей или совместной собственности, они могут принять решение о представлении общих интересов в Товариществе одному из собственников. В этом случае о принятом решении ставится в известность правление Товарищества путем подачи письменного заявления от остальных собственников.

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

6.3. Принятие в члены Товарищества происходит на заседании правления Товарищества (общем собрании членов Товарищества).

6.4. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления собственником помещения о выходе из Товарищества, а также:

- с момента ликвидации Товарищества как юридического лица;
- с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещения в многоквартирном доме.

7. Права и обязанности членов Товарищества.

7.1. Член Товарищества имеет право:

7.1.1. Самостоятельно без согласования с другими членами Товарищества распоряжаться своей собственностью.

7.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества лично или через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и ревизионную комиссию (ревизором).

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

7.1.4. Требовать возмещения затрат за счет средств Товарищества, понесенных им в связи устранением ущерба, нанесенного его имуществу при возникновении аварий на объектах общего имущества дома.

7.1.5. Получать информацию от правления, председателя правления, ревизионной комиссии, о деятельности Товарищества (в т.ч. знакомиться с бухгалтерской и иной документацией, получать копии документов за свой счет), состоянии его имущества и произведенных расходах и обоснованности выставленных обязательных платежей к оплате. В случае не предоставления информации (документов или их копий), обращаться в суд с целью их истребования.

7.1.6. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих ему помещениях в установленном законодательством РФ порядке.

7.1.7. Сдавать собственные помещения внаем или аренду в установленном порядке.

7.1.8. Обжаловать в суде решение, принятое на общем собрании членов Товарищества в нарушение требований Жилищного кодекса РФ, в случае, если он не принимал участия в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

7.1.9. Присутствовать на заседаниях Правления Товарищества.

7.2. Член Товарищества обязан:

7.2.1. Выполнять требования Устава Товарищества, решения органов управления Товарищества.

7.2.2. Соблюдать технические, санитарные, противопожарные и иные правила содержания жилых помещений, правила содержания общего имущества дома и придомовой территории.

7.2.3. Принимать участие в расходах и осуществлять плату обязательных платежей и (или) взносов, необходимых для содержания жилого помещения, своевременно и в установленном органами управления Товарищества порядке производить оплату коммунальных услуг, вносить установленные обязательные взносы и специальные взносы в порядке, установленном общим собранием членов Товарищества.

7.2.4. Производить регистрацию граждан, проживающих в принадлежащем ему помещении в соответствии с действующими правовыми актами РФ.

7.2.5. Содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

7.2.6. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

7.2.7. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с органами управления Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

7.2.8. Обеспечить доступ представителей Товарищества к частям принадлежащего помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

7.2.9. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственникам помещений, либо общему имуществу дома, лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащее помещение в соответствии с договором найма, аренды.

7.2.10. Выполнять положения внутренних руководящих документов, действующих в Товариществе.

7.2.11. Использовать принадлежащее помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных настоящим Уставом или решением общего собрания членов Товарищества.

7.2.12. Член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

- копию Устава Товарищества и сведения об его обязательствах перед Товариществом;
- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
- сведения о страховании общего имущества;
- данные действующей сметы и финансового отчета за предшествующий период Товарищества;
- сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество планирует произвести в течение двух предстоящих лет.

7.2.13. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ, иными правовыми актами и настоящим Уставом.

8. Органы управления Товарищества.

8.1. Органами управления Товарищества являются: общее собрание членов Товарищества и правление Товарищества.

8.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов.

8.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет правление.

8.4. К компетенции общего собрания относятся решение следующих вопросов:

- 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 (или) взносов членов Товарищества.
- 5) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в 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 финансово-хозяйственного плана (бюджета) и отчета о его выполнении.
- 9) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.
- 10) принятие и изменение, по представлению председателя правления Товарищества, Правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание дома, Положения об оплате их труда.
- 11) определение размера вознаграждения членам правления Товарищества.
- 12) введение ограничений на использование объектов общего имущества дома.
- 13) другие вопросы, предусмотренные законодательством РФ и настоящим Уставом.

8.5. Общее собрание собственников помещений имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

8.6. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается не ранее одного месяца и не позднее третьего месяца после окончания финансового года.

Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления Товарищества, по инициативе ревизионной комиссии (ревизора), любого члена Товарищества, а также по требованию органа местного самоуправления. При созыве общего собрания членов Товарищества по требованию органа местного самоуправления оно организуется правлением Товарищества.

8.7. 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 членов Товарищества.

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 собрания.

Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

8.8. Каждый член Товарищества принимает участие на общем собрании с правом решающего голоса.

Каждый член Товарищества обладает количеством голосов пропорционально доле права общей собственности на общее имущество дома.

8.9. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют более половины членов Товарищества или их представителей, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего количества голосов членов Товарищества.

8.10. Решение общего собрания принимается большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества и их представителей.

8.11. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 2, 6 и 7 пункта 8.4. настоящего Устава принимаются не менее, чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

8.12. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления. При их отсутствии председатель собрания избирается из числа присутствующих на собрании членов Товарищества.

8.13. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения письменного опроса или заочного голосования по группам членов Товарищества.

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

В решении члена Товарищества, поставленным на голосование должны быть указаны:

- сведения о лице, участвующем в голосовании, с указанием паспортных или иных данных, подтверждающих личность члена Товарищества;
- сведения о регистрации члена товарищества в Товариществе (регистрационный номер);
- решение по каждому вопросу, повестки дня, выраженное в формулировках "За, Против, Воздержался".

При подсчете голосов по представленным решениям, засчитываются голоса по вопросам, по которым, участвующим в голосовании членом Товарищества оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования данные 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.

8.14. Решения, принятые общим собранием членов Товарищества оформляется протоколом, подписываемым председателем собрания, выбранным секретарем собрания. Приложением к протоколу прикладываются ведомость регистрации членов Товарищества перед общим собранием, листы голосования по вопросам повестки дня собрания или утвержденные общим собранием протоколы работы счетной комиссии (при наличии) общего собрания членов Товарищества, подписанные ее членами.

8.15. Решения, принятые по вопросам общего собрания в форме заочного голосования, оформляются лицом, выступившим инициатором его проведения с составлением Протокола результатов заочного голосования, который подписывается инициатором заочного голосования, секретарем и членами счетной комиссии. Приложением к протоколу прикладываются листы голосования.

8.16. Решения общего собрания членов Товарищества, принятые голосованием, в соответствии с требованиями настоящего Устава, являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании (независимо от причины).

9. Правление Товарищества. Председатель правления 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 доме и к компетенции общего собрания членов Товарищества.

9.2. В обязанности правления Товарищества входит:

- 1) соблюдение Товариществом действующего законодательства РФ, иных нормативных актов и требований настоящего Устава.
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества и собственниками помещений установленных платежей и взносов.
- 3) составление смет доходов и расходов на очередной год и отчетов о финансовой деятельности Товарищества, представление их общему собранию Товарищества на утверждение.
- 4) управление домом или заключением 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 доме.
- 7) ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.
- 8) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества.
- 9) выполнение иных обязанностей, вытекающих из требований настоящего Устава.

9.3. Правление Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества из числа членов Товарищества, выразивших на это согласие, сроком на два года. Голосование при выборах проводится по каждой кандидатуре отдельно.

Кандидатуры в состав правления Товарищества могут выдвигаться как лично, так и другими членами Товарищества в письменной форме либо устно на общем собрании членов Товарищества по окончании полномочий предыдущего состава правления.

Общее собрание членов Товарищества, может установить специальную процедуру для ведения таких выборов, если она не противоречат настоящему Уставу.

9.4. Правление из своего состава избирает председателя правления Товарищества.

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

9.6. Работа правления Товарищества организуется методом распределения обязанностей правления среди его членов. Координацию работы членов правления осуществляет председатель правления Товарищества.

9.7. Первое заседание правления Товарищества нового состава организуется и проводится не позднее трех дней после выборов. Заседание правления Товарищества созывается председателем правления не реже одного раза в квартал. Заседание правления Товарищества признается правомочным, если в его работе принимает участие большинство членов правления.

9.8. При голосовании члены правления Товарищества обладают равным количеством голосов. Если при

принятии решений по вопросам повестки заседания правления Товарищества набирается равное количество голосов, то голос председателя правления Товарищества является решающим.

9.9. Решение правления Товарищества оформляется протоколом, подписываемым председателем правления Товарищества и секретарем заседания, избираемым из членов правления, и заверяется печатью Товарищества. При необходимости к протоколу прикладываются материалы, раскрывающие содержание рассматриваемых вопросов.

9.10. При выбытии члена правления Товарищества из его состава по любой причине, правление Товарищества организует довыборы состава правления Товарищества проведением общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования.

9.11. Председатель правления Товарищества избирается сроком на два года.

9.12. Председатель правления Товарищества:

- обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно;
- отвечает за организацию и качество выполнения задач, в целях которых создано Товарищество, а также сохранность материальных средств и ценностей 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 вносит на утверждение общего собрания членов Товарищества Правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, Положение об оплате труда;
- от имени Товарищества заключает трудовые договоры с работниками, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома
- заключает трудовой договор на основе полной материальной ответственности. Трудовой договор от имени Товарищества подписывает председатель ревизионной комиссии (ревизор).

9.13. Обязанности председателя определяются в трудовом договоре, который перед подписанием рассматривается на совместном заседании правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества. Трудовой договор подписывается не позднее одного месяца после избрания председателя правления Товарищества.

9.14. Прием дел и должности председателя правления Товарищества, в том числе материальных средств Товарищества осуществляется в течение 15 дней после его избрания с составлением акта приема и передачи, который утверждается на совместном заседании правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

9.15. Предыдущий председатель правления Товарищества обязан передать дела и должность в установленном порядке.

9.16. В случае совершения председателем правления Товарищества действий, противоречащих целям и задачам Товарищества, правление Товарищества вправе инициировать его досрочное отстранение от должности на совместном заседании правления и ревизионной комиссии (ревизора). Решение об его отстранении принимается общим собранием Товарищества.

9.17. При освобождении должности председателя правления Товарищества по иным причинам, в том числе по личному заявлению, правление Товарищества на оставшийся срок полномочий правления избирает нового председателя правления Товарищества из числа членов правления Товарищества и организует прием-передачу дел и должности председателя правления Товарищества в соответствии с настоящим Уставом.

10. Ревизионная комиссия (ревизор).

10.1. Для осуществления контроля, общее собрание может избирать ревизионную комиссию Товарищества или ревизора из числа членов Товарищества, не входящих в состав правления Товарищества.

10.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием сроком на два года.

10.3. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

10.4. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

- проводит не реже, чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на очередной год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.
- отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.
- рассматривает жалобы и заявления членов Товарищества на деятельность правления Товарищества и председателя правления Товарищества. По результатам рассмотрения жалоб и заявлений даются заключения, при необходимости, они выносятся на рассмотрение общего собрания членов Товарищества.

10.5. Заседания ревизионной комиссии проводятся по мере необходимости. Заседания организуются председателем ревизионной комиссии.

10.6. По результатам проверки финансовой деятельности Товарищества составляется акт проверки, подписываемый всеми членами ревизионной комиссии. О результатах проверки информируется правление Товарищества, акт проверки доводится председателю правления Товарищества для ознакомления. При необходимости, проводятся совместные заседания правления Товарищества и членов ревизионной комиссии.

10.7. При выявлении хищений и недостач материальных средств Товарищества, информируется правление Товарищества, при необходимости решением правления Товарищества или общего собрания членов Товарищества создается специальная комиссия по выявлению причиненного ущерба, причин, способствующих его возникновению и установления виновных лиц. Член ревизионной комиссии (ревизор) включается в состав специальной комиссии в обязательном порядке.

10.8. Решения, принимаемые ревизионной комиссией на заседаниях, оформляются протоколами, подписываемыми ее членами, при необходимости, прилагаются дополнительные материалы по вопросам повестки заседания.

11. Прекращение деятельности Товарищества.

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

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

11.3. Товарищество ликвидируется:

в случае физического уничтожения дома, либо признания его непригодным для проживания гражданами в соответствии с законодательством РФ;

по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в связи с изменением способа управления;

по решению суда;

по решению общего собрания членов Товарищества;

11.4. Порядок ликвидации Товарищества:

1) управление домом с момента принятия решения о ликвидации переходит от правления Товарищества к ликвидационной комиссии, создаваемой органом, принявшим решение о ликвидации. В состав ликвидационной комиссии могут входить только собственники помещений дома.

2) ликвидационная комиссия:

- помещает в органах печати сообщение о ликвидации Товарищества, в котором публикуются данные о его государственной регистрации, порядке и сроках приема заявления с требованиями кредиторов по погашению задолженности. Срок заявления с требованиями кредиторов не может быть менее чем два месяца со дня публикации о ликвидации Товарищества;

- принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации Товарищества;

- по окончании срока для предъявления требований кредиторами, составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества Товарищества, перечне предъявляемых кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения.

Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим собранием членов Товарищества (при решении о самороспуске) или органом, принявшим решение о ликвидации Товарищества, по согласованию с органами государственной регистрации юридических лиц;

- если имеющиеся у ликвидируемого Товарищества денежные средства недостаточны для удовлетворения требований кредиторов, осуществляет продажу имущества Товарищества с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

- производит выплату денежных сумм, кредиторам ликвидируемого Товарищества, в порядке очередности, установленной ст. 64 Гражданского кодекса РФ (ч. 1), в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом, начиная со дня его утверждения, за исключением кредиторов пятой очереди, выплаты которым производятся по истечении месяца со дня утверждения промежуточного ликвидационного баланса.

- после завершения расчетов с кредиторами составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием членов Товарищества или органом, принявшим решение о ликвидации Товарищества, по согласованию с органом государственной регистрации юридических лиц.

3) при ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется, в соответствии с долей права общей собственности на общее имущество многоквартирного дома между членами Товарищества.

4) ликвидация Товарищества считается завершённой, а Товарищество - прекратившим существование, после внесения записи об этом в Единый государственный реестр юридических лиц.

12. Заключительные положения.

12.1. Устав утверждается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

12.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вступают в силу на основании решения общего собрания членов Товарищества, принятого большинством голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на общем собрании и после их регистрации в установленном порядке в органе государственной регистрации юридических лиц.

Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Законам РФ, нормативным актам Томской области и г. Томска и подлежат государственной регистрации.

12.3. Настоящий Устав составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую силу.

12.4. Расходы по созданию и регистрации Товарищества делятся пропорционально между учредителями Товарищества.

ПРОЦЕДУРОВАНО
ПРОЦЕДУРОВАНО
на 10 листах

Инспекция Федеральной
налоговой службы
по г. Томску

В Единый государственный реестр
юридических лиц внесена запись
25.02.2011 г.
ОГРН 1097017014632
ГРН 2117017037091

Экземпляр документа хранится
в регистрирующем органе

ГЛАВНЫЙ ГОС.
НАЛОГ. ИНСПЕКТОР
САМСОНОВА Е. А.
М.П.

