

УТВЕРЖДЕН:

Решением общего собрания
Протокол № 1 от 20 мая 2004 года

УСТАВ

Товарищества собственников жилья

«СОСНЫ»

Город Красноярск

2004 год

УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

- 1. Общие положения**
- 2. Цель и виды деятельности товарищества**
- 3. Правовой статус товарищества**
- 4. Право собственности на жилые и/или нежилые помещения и общее имущество в кондоминиуме**
- 5. Образование и использование средств и фондов товарищества, участие членов товарищества в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества**
- 6. Хозяйственная деятельность товарищества**
- 7. Членство в товариществе**
- 8. Права товарищества**
- 9. Обязанности товарищества**
- 10. Права членов товарищества**
- 11. Обязанности членов товарищества**
- 12. Органы управления и контроля товарищества**
- 13. Общее собрание членов товарищества**
- 14. Правление товарищества**
- 15. Председатель правления**
- 16. Ревизионная комиссия (ревизор)**
- 17. Реорганизация и ликвидация товариществ**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья, именуемое в дальнейшем «товарищество», создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона «О товариществах собственников жилья», других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное и краткое официальное наименование товарищества: товарищество собственников жилья «Сосны»; ТСЖ «Сосны»

Место нахождения товарищества: Российская федерация, город Красноярск, Октябрьский район, Академгородок, д.27.

2. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

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

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

сохранения и приращения недвижимости в кондоминиуме;

распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;

обеспечения соблюдения домовладельцами и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;

заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

исполнения обязательств, принятых по договорам;

проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

получения и использования на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;

осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных ст.41 Федерального закона «О товариществах собственников жилья» и разделом 6 настоящего устава;

представления общих интересов членов товарищества в государственных органах

власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

защиты прав и интересов членов товарищества.

3. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Федеральным законом «О товариществах собственников жилья», а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов РФ и уставом товарищества.

3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

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

3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ И/ИЛИ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В КОНДОМИНИУМЕ

4.1. Объектами собственности домовладельцев являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и /или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности,

4.2. Домовладельцы осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

4.3. Домовладельцы владеют, пользуются и в установленных Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» пределах распоряжаются общим имуществом в кондоминиуме, находящемся в их общей долевой собственности.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие домовладельцам в кондоминиуме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения в кондоминиуме.

4.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов товарищества, принятого в соответствии с уставом товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.

4.6. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более

одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания кондоминиума, против отчуждения или передачи в пользование которых выступает хотя бы один домовладелец.

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

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

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

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

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

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

сведения о залоге помещений;

сведения о страховании общего имущества в кондоминиуме;

данные действующего бюджета и финансового отчета товарищества;

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

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

4.12. Домовладельцы несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» и уставом, и соглашением между ними.

4.13. Неиспользование домовладельцем принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца от полного или частичного участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме.

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

5. ОБРАЗОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ И ФОНДОВ ТОВАРИЩЕСТВА, УЧАСТИЕ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ В ФИНАНСИРОВАНИИ РАСХОДОВ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Средства товарищества состоят из:

вступительных и иных взносов;

доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей и задач товарищества;

платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых и/или нежилых помещений на содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги;

передаваемых товариществам собственников жилья установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций и прочих поступлений.

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

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

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

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

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

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

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

5.9. Домовладельцы обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

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

6. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

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

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

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в кондоминиуме;
- эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме;
- сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума и находящегося в собственности товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества кондоминиума и улучшения общего имущества;
- иные виды хозяйственной деятельности предусмотренные уставом товарищества.

6.3. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты общих расходов или, по решению общего собрания членов товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам товарищества, указанным в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные Федеральным законом «О товариществах собственников жилья».

7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

7.1. Членами товарищества являются домовладельцы, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в кондоминиуме и которые выразили свое волеизъявление быть членами товарищества.

7.2. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким соб-

ственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в товариществе.

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

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

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

7.6. При реорганизации юридического лица - члена товарищества либо смерти гражданина - члена товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору вправе стать членом товарищества с момента возникновения права собственности на имущество в кондоминиуме.

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

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

7.9. Собственник вправе прекратить членство в товариществе, письменно уведомив об этом товарищество.

8. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Товарищество имеет право:

8.1.1. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества, в пределах, установленных Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» и уставом товарищества.

8.1.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в кондоминиуме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом товарищества, получив для этого в случае необходимости лицензию на соответствующий вид деятельности или передать выполнение своих функций полностью или частично управляющей компании.

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

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

8.1.5.Выполнять работы и оказывать услуги домовладельцам.

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

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

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

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

8.1.10.Совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества.

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

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;
- в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности товарищества;
- получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;
- совершать иные действия и совершать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества.

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

9. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Товарищество обязано:

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

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

9.1.3.Обеспечивать выполнение всеми домовладельцами их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме.

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

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

9.1.6.Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в жилых домах. Заключать договоры с предприятиями и организациями, производить с ними расчеты в соответствии с заключенными договорами.

9.1.7.Обеспечивать соблюдение интересов всех домовладельцев при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме.

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

9.1.9.Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ

10.1.Член товарищества имеет право:

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

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

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

10.2.Домовладелец имеет право:

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

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

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

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

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

11.ОБЯЗАННОСТИ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ И ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1.Домовладельцы и члены товарищества обязаны:

11.1.1.Выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества.

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

11.1.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату средств, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов товарищества.

11.1.4. Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

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

11.1.6. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

11.1.7. Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

11.1.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

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

11.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и иными правовыми актами, уставом товарищества.

12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Органами управления товарищества являются:

12.1.1. *общее собрание домовладельцев;*

12.1.2. *собрание членов товарищества;*

12.1.3. *правление товарищества.*

12.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание домовладельцев. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется собранием членов товарищества и/или правлением товарищества.

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

12.4. Общее собрание домовладельцев собирается:

12.4.1. по инициативе группы домовладельцев;

12.4.2. по решению собрания членов товарищества;

12.4.3. по требованию органа местного самоуправления.

12.5.В повестку дня общего собрания домовладельцев могут выноситься вопросы:

12.5.1.выбора и изменения выбранного способа управления кондоминиумом;

12.5.2.изменения устава товарищества.

12.6.Порядок организации и проведения собрания должен соответствовать требованиям Закона РФ «О товариществах собственников жилья».

13. СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

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

Внеочередное собрание членов товарищества может быть создано по инициативе правления, членов товарищества, обладающих 10% и более голосов от общего числа голосов в товариществе.

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

по чьей инициативе созывается собрание;

место и время проведения собрания;

повестка дня собрания.

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

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

13.4.Собрание правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решение собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на собрании члены товарищества, кроме случаев, предусмотренных п. 13.9 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения собрания или проводит письменный опрос всех членов ТСЖ по вопросам повестки дня (заочная форма собрания).

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

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

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

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

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

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

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

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

13.7.4.Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.

13.7.5.Введение ограничений на использование общего имущества.

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

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

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

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

13.7.10.Передача функций управления управляющей организации.

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

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

13.7.13.Определение размера вознаграждения членам правления товарищества. Уставом товарищества к компетенции собрания членов товарищества может быть так же отнесено решение иных вопросов.

13.8.Собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

13.9.По вопросам, отнесенным к компетенции собрания в соответствии с пп.13.7.1-13.7.4., решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

14. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

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

14.2.В случае, когда в государственной или муниципальной собственности находится более 30% площади всех помещений в кондоминиуме: представитель

соответствующего члена товарищества входит в правление товарищества в обязательном порядке.

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

14.4. Члены правления избираются собственниками жилых и нежилых помещений на собрании членов товарищества, созываемом для этой цели в установленном порядке. Члены правления избираются на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым собственником жилого или нежилого помещения либо в письменной, либо в устной форме на собрании, созванном с целью избрания членов правления. Список всех кандидатов в правление представляется собственникам - членам товарищества не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления. Члены товарищества могут утвердить специальные процедуры проведения таких выборов, если они не противоречат настоящему уставу. Правление на первом своем заседании избирает из своего состава председателя.

14.5. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

14.5.1. Соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава.

14.5.2. Контроль за своевременным внесением домовладельцами установленных обязательных платежей и взносов.

14.5.3. Составление годового бюджета товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение собранию.

14.5.4. Заключение договоров от имени товарищества.

14.5.5. Представительство товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

14.5.6. Управление кондоминиумом или заключение договоров на управление.

14.5.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их.

14.5.8. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме.

14.5.9. Ведение списка домовладельцев, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

14.5.10. Созыв и организация проведения собрания.

14.5.11. Выбор организации, представляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также подбор кандидатуры управляющего и осуществление контроля за их деятельностью.

14.5.12. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества. Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

14.6. Вакансии в правлении могут быть заполнены по решению специального заседания правления, созванного для этой цели в любое время после возникновения такой вакансии. Избранный или назначенный таким образом член правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена правления, на смену которому он пришел.

14.7.Заседание правления созывается его председателем.

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

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

14.10.Специальные заседания правления могут созываться председателем с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену правления лично или по почте и в котором указываются время, место и тема повестки дня заседания.

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

14.12.При заключении договора с управляющей организацией правление может передать все или часть своих функции этой управляющей организации.

15. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

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

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

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

16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)

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

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

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

16.4.Ревизионная комиссия (ревизор):

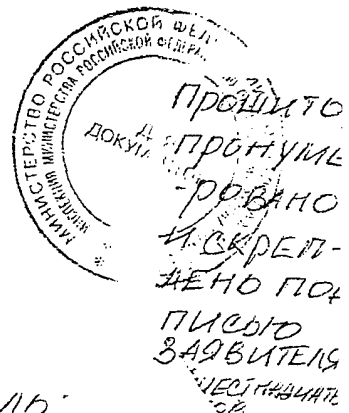
16.4.2. Представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.

16.4.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

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

17.3. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между домовладельцами в порядке, установленном законодательством и уставом товарищества.





ЗАЯВИТЕЛЬ:

Заб-

Ю.П. Заботкин

Инспекция № 2463 МЧС России
Выдано Свидетельство о государственной регистрации
« 22 » июля 2004 года
ОГРН 1042402200400
Должность <i>Зав. регистрацией</i>
Подпись <i>[Подпись]</i>
М.П.
Экземпляр документа хранится в регистрирующем органе.