

Утвержден
Общим собранием членов товарищества
"Наш дом"
21 октября 2014 года

У С Т А В

**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
"НАШ ДОМ"**

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья "Наш дом", именуемое в дальнейшем "товарищество", создано в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, иным действующим законодательством Российской Федерации.

1.2. Полное официальное наименование товарищества: "Товарищество собственников жилья "Наш дом". Краткое официальное наименование товарищества: ТСЖ "Наш дом".

1.3 Место нахождения товарищества: Российская Федерация, Удмуртская республика, г. Сарапул, ул. Азина д. 90.

Почтовый адрес (адрес постоянно действующего исполнительного органа): 427974 Российская Федерация, Удмуртская республика, г. Сарапул, ул. Азина д. 90.

2. Цель и виды деятельности товарищества

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников (домовладельцев) жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в многоквартирном доме, 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;

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

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

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

обеспечения соблюдения членами товарищества 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 Жилищным Кодексом Российской Федерации 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. Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

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 обладает обособленным имуществом и отвечает в соответствии с действующим законодательством по своим обязательствам этим имуществом; от своего имени может приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Товарищество не отвечает по обязательствам застройщика перед третьими лицами. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

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

многоквартирном доме

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

4.2. Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами жилищного и гражданского законодательства.

4.3. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме, находящемся в их общей долевой собственности.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения в нем.

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

4.6. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других домовладельцев.

4.7. Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещений в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

4.8. Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

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

4.10. Члены товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с действующим законодательством, Уставом ТСЖ, и соглашением между ними.

4.11. Неиспользование членом товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения его полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.12. Отдельные объекты общего имущества, 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 имущества товарищества, участие членов товарищества в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества

5.1. В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами

многоквартирного дома.

5.2. Средства товарищества собственников жилья состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов 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.

5.3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

5.4. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов товарищества и самого товарищества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых членам товарищества, если иное не зафиксировано в договорах между жилищно-коммунальными предприятиями и товариществом или организацией, управляющей общим имуществом в кондоминиуме, на основе которого создано товарищество. В отношении собственников жилья в многоквартирном доме, не являющихся членами товарищества, сбор платежей осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством и заключенным между собственником и ТСЖ договором.

5.5. Члены товарищества оплачивают жилое помещение и коммунальные услуги, включающие в себя:

- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение) и другие услуги в соответствии с заключенными договорами.

5.6. Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется правлением ТСЖ.

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5.7. Члены товарищества несут ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг арендаторами принадлежащих им на праве собственности помещений. Если последние не зарегистрированы в жилых помещениях ТСЖ, собственники этих жилых помещений обязаны оплачивать коммунальные услуги за незарегистрированных граждан по факту проживания с подачей заявления в правление товарищества, в котором указывается количество проживающих, а также их фамилии, имена и отчества.

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

5.9. Члены ТСЖ (собственники помещений в многоквартирных домах, входящих в ТСЖ) обязаны производить регулярные платежи за помещения и коммунальные услуги (в том числе и пени за несвоевременную оплату), взносы и сборы в сроки и в порядке, установленные действующим законодательством, нормативными актами органов государственной власти РФ, Ленинградской области и местного самоуправления, решениями общего собрания членов ТСЖ.

5.10. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны уплачиваться вместе с регулярными платежами членов товарищества.

6. Хозяйственная деятельность товарищества

6.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

6.2. Товарищество собственников жилья 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.

6.3. На основании решения общего собрания доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные уставом товарищества или решением общего собрания.

7. Членство в товариществе

7.1. Членство в товариществе возникает у собственника помещения на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья, поданного в правление ТСЖ, с момента его регистрации.

7.2. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

7.3. Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

7.4. Товарищество ведет реестр членов товарищества собственников жилья, который должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

7.5. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, необходимые для ведения реестра, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

8. Права товарищества

8.1. Товарищество собственников жилья вправе:

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

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и 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 долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

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

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

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

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

8.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

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

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

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

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

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

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

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

9. Обязанности товарищества

Товарищество собственников жилья обязано:

1) обеспечивать выполнение требований жилищного законодательства, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного Кодекса РФ;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по заключенным договорам;

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

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

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

9) вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного Кодекса;

10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного Кодекса, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

10. Права членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме

10.1. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным Кодексом и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

10.2. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

10.3. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими

документами:

- 1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;
- 2) реестр членов товарищества;
- 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- 4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 5) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 6) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
- 7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- 8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- 9) иные предусмотренные Жилищным Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

10.4. ТСЖ не обязано предоставлять по требованию членов ТСЖ и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме копии запрашиваемых для ознакомления документов.

10.5. Члены товарищества имеют право:

- 1) участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления товарищества;
- 2) вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- 3) возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;
- 4) производить через расчетный счет товарищества оплату коммунальных услуг;

11. Обязанности членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме.

11.1. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме обязаны:

- 1) выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества;
- 2) соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;
- 3) принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов товарищества;
- 4) содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
- 5) использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;
- 6) предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
- 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;
- 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;

9) использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом товарищества или решением общего собрания членов товарищества;

10) нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и иными правовыми актами, уставом товарищества.

12. Органы управления и контроля товарищества

12.1. Органами управления товарищества являются:

- 1) общее собрание членов товарищества;
- 2) правление товарищества.

12.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества через управляющего товариществом.

Для осуществления текущей оперативно - хозяйственной деятельности в товариществе образуется должность управляющего товариществом.

12.3. Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия.

13. Общее собрание членов товарищества

13.1. Общее собрание членов товарищества проводится не реже одного раза в год и созывается Правлением не позднее чем через 90 дней после окончания финансового года.

Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть создано по инициативе правления, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

Правом созыва внеочередного общего собрания обладает любой член ТСЖ, на которого в этом случае возлагается обязанность соблюдения всех установленных законодательством требований по организации подготовки и проведения общего собрания ТСЖ.

13.2. О проведении общего собрания члены товарищества собственников жилья извещаются в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания. Информация о созыве общего собрания размещается на досках объявлений в подъездах, в помещении ТСЖ и на сайте организации. Материалы по рассматриваемым вопросам передаются членам ТСЖ через почтовые ящики и размещаются на сайте ТСЖ.

В сообщении о проведении общего собрания должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений членов ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

13.3. Общее собрание членов ТСЖ может проводиться как в форме совместного присутствия членов ТСЖ, так и в форме заочного голосования.

13.4. Ежегодное общее собрание членов ТСЖ, в повестку дня которого включены вопросы, связанные с финансово-хозяйственной деятельностью ТСЖ. Выборами органов управления и контроля, внесением изменений в Устав ТСЖ, а также по вопросам, принятие решений по которым осуществляется квалифицированным большинством голосов (2/3 от общего числа голосов членов ТСЖ), созывается в форме совместного присутствия.

13.5. В случае, если при проведении общего собрания в форме совместного присутствия, такое общее собрание не имело установленного законом и Уставом ТСЖ кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой (в том числе и по вопросам, указанным в п. 13.4.) могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

Правлением ТСЖ может быть принято решение о проведении внеочередного общего собрания в форме заочного голосования по вопросам, не указанным в п. 13.4.

Сроки и порядок проведения заочного голосования, форма бюллетеня для голосования и иные вопросы, связанные с его проведением, устанавливаются Правлением ТСЖ.

13.6. Каждый член товарищества или его представитель участвует в общем собрании в форме совместного присутствия с правом решающего голоса и обладает количеством голосов по норме «одна квартира – один голос».

Представление интересов члена товарищества назначенный им представитель осуществляет на основании доверенности, оформленной с соблюдением норм действующего законодательства, или заверенной печатью ТСЖ (собственника помещения) и подписью соответствующего должностного лица.

13.7. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов товарищества.

13.8. Общее собрание ведет председатель правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления или иное лицо по решению собрания. Собрание избирает секретаря, который фиксирует в протоколе ход обсуждения и принятия решений данного собрания. Для подсчета голосов участников общего собрания формируется счетная комиссия. Протокол собрания после его оформления подписывают председательствующий на собрании и секретарь.

13.9. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

1) внесение изменений в Устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;

2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

3) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

5) утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

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

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

9) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

10) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

11) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

12) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества, Управляющего и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

13) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных законодательством, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;

14) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

13.10. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества или их представители, кроме вопросов, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2,6,7 статьи 13.10 Устава, решение по которым принимается не менее, чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества.

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

13.11. Голосование и принятие решения на общем собрании в форме заочного голосования проводится только с помощью бюллетеней (решений собственников), в которых должны быть указаны:

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

Количество голосов, которым обладает голосующий на общем собрании в форме заочного голосования, пропорционально его доле в праве собственности на общее имущество в данном доме и рассчитывается исходя из площади принадлежащего ему на правах собственности помещения в МКД.

14. Правление товарищества

14.1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья 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.

14.2. Правление является постоянно действующим исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества. Исполнительские функции правление реализует через управляющего товариществом.

14.3. Правление товарищества избирается общим собранием членов ТСЖ в количестве 5 человек сроком на два года.

Срок полномочий Правления начинается с момента подписания счетной комиссией протокола результатов голосования по избранию Правления и заканчивается в день наступления полномочий нового Правления. В случае, если двухлетний срок полномочий действующего Правления истек, а новое Правление не избрано по причине отсутствия кворума, необходимого для принятия общим собранием решений, действующий состав Правления осуществляет свои полномочия в части, необходимой для организации и проведения общего собрания членов ТСЖ.

14.4. Кандидатуры в состав правления могут выдвигаться членами ТСЖ в процессе подготовки к общему собранию или непосредственно при его проведении в форме очного присутствия. Самоотводы принимаются без обсуждения.

По каждой из внесенных кандидатур производится открытое голосование.

В случае, если общее собрание в форме очного присутствия не состоялось по причине отсутствия кворума, в бюллетени для заочного голосования вносятся кандидатуры, предложения по которым поступили в Правление ТСЖ до дня проведения собрания в форме очного присутствия.

Избранными в состав правления считаются кандидатуры, получившие наибольшее число голосов участников общего собрания.

Правление на первом своем заседании избирает из своего состава председателя.

Члены правления и его председатель осуществляют свою деятельность на общественных (неоплачиваемых) началах.

14.5 В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

- 1) контроль соблюдения товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) согласование для назначения кандидатуры управляющего товариществом, осуществление контроля за его деятельностью и принятие решения о прекращении его полномочий;
- 10) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

В порядке, установленном статьями 15 и 16 устава, полномочия, перечисленные в пунктах 2-7 статьи 14.5., передаются управляющему товариществом. Для их осуществления ему выдается

генеральная доверенность, подписанная председателем правления.

14.6. Первое заседание избранного Правления созывается не позднее 10 дней после проведения собрания.

14.7. Заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления. Очередные заседания созываются не реже 1 раза в три месяца. Заседание правления правомочно, если на нем присутствует трое или более членов правления.

14.8. Члены товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления, участвовать в обсуждении вопросов с правом совещательного голоса.

Управляющий товариществом обязан присутствовать на всех заседаниях правления с правом совещательного голоса.

14.9. Решение правления принимается простым большинством голосов от числа присутствующих на заседании членов правления. Решение правления оформляется протоколом. Информация о принятых Правлением решениях размещается в помещении ТСЖ и доводится до членов ТСЖ через сайт организации.

14.10. В случае, если член Правления обращается с заявлением о досрочном прекращении своих полномочий, временно, на срок до проведения очередного общего собрания членов ТСЖ, в повестку дня которого внесен вопрос об избрании руководящих органов ТСЖ, в состав Правления входит кандидат в члены Правления, набравший в результате проводимого ранее голосования наибольшее количество голосов из числа не прошедших в Правление, при условии, что за его кандидатуру проголосовало более 50% участников собрания.

15. Председатель правления

15.1. Председатель правления избирается на первом заседании вновь избранного правления на срок 2 года и осуществляет свою деятельность на общественных началах. Общим собранием товарищества может быть принято решение о единовременном премировании председателя правления по итогам работы товарищества в прошедшем году. Председатель обеспечивает выполнение решений общего собрания членов товарищества и правления. Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению правления.

15.2. Председатель правления, действуя от имени товарищества, подписывает трудовой договор (контракт) с управляющим товариществом, генеральную доверенность на предоставление управляющему полномочий в соответствии с уставом.

15.3. Председатель правления выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка для обслуживающего персонала товарищества, положения об оплате их труда, разработанные управляющим товарищества.

15.4. Председатель правления организует через управляющего товариществом сбор информации и жалоб домовладельцев на состояние помещений, инженерных сетей и прочих объектов, обслуживаемых товариществом для выработки планов работы по их устранению.

16. Управляющий товариществом

16.1. Управляющий товариществом является наемным менеджером, осуществляющим свои полномочия на основании настоящего устава и заключенного с ним договора (контракта). Управляющий товариществом принимается на работу и освобождается от нее в порядке, установленном Трудовым кодексом РФ, уставом товарищества и решениями правления. Срок полномочий управляющего товариществом соответствует сроку полномочий правления, начинается с момента подписания трудового договора (контракта) и прекращается в день подписания соответствующего договора с вновь принятым на работу управляющим. По согласию сторон принятием дополнительного протокола договор может быть продлен на новый срок.

В случае ненадлежащего исполнения управляющим обязанностей согласно устава товарищества, условий трудового договора, а также совершения им действий, нанесших существенные вред домовладельцам в вопросах распоряжения и использования собственности, непринятие в течении длительного времени мер по обеспечению установленных действующими нормами и правилами показателей по содержанию жилого и нежилого фонда, нарушения норм трудовой дисциплины, правил внутреннего трудового распорядка, правление вправе рассмотреть вопрос о досрочном расторжении с ним трудового договора. Решение по этому вопросу принимается, если в его поддержку высказутся не менее четырех членов правления.

Принятие решения правлением о досрочном прекращении полномочий управляющего товариществом ведет к автоматическому аннулированию выданной ему доверенности на осуществление полномочий от имени правления товарищества. На время до принятия на работу

нового управляющего, его полномочия исполняет председатель правления или один из членов правления на основании решения правления.

16.2. Управляющий товариществом осуществляет свою деятельность на штатной оплачиваемой основе. Размеры и порядок оплаты труда, условия труда определяются действующим законодательством, уставом товарищества и трудовым договором (контрактом). По отношению к нормам гражданского законодательства управляющий товариществом выступает в качестве руководителя юридического лица – некоммерческой организации «Товарищество собственников жилья «Наш дом» и осуществляет свои полномочия в соответствии с законодательством, уставом товарищества и на основании выданной ему доверенности.

В своей деятельности управляющий товариществом подотчетен общему собранию и правлению товарищества.

16.3 Управляющий товариществом:

1) составляет годовой бюджет товарищества, сметы и отчеты, предоставляет их на рассмотрение и утверждение общему собранию и правлению товарищества;

2) заключает договора от имени товарищества, в том числе договора на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме (на основании доверенности);

3) представляет интересы товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами (на основании доверенности);

4) принимает меры, обеспечивающие своевременное внесение членами товарищества и иными домовладельцами (их представителями, арендаторами и пр.), проживающими в жилых помещениях, обслуживаемых силами товарищества, установленных обязательных платежей и взносов и принимает меры для обеспечения их поступления;

5) осуществляет наем рабочих и служащих и увольнение их (на основании доверенности), самостоятельно используя установленный фонд оплаты труда (при найме рабочих и служащих членство в ТСЖ является преимуществом при прочих равных условиях); информирует членов ТСЖ о штатном составе организации и их должностных окладах;

6) ведение списка членов товарищества, делопроизводство, бухгалтерский учет и отчетность, несет всю полноту ответственности за полноту и правильность бухгалтерского учета и отчетности как руководитель организации;

7) подписывает финансово-хозяйственные, в том числе платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием (на основании доверенности);

8) осуществляет текущее квартальное планирование мероприятий в соответствии с утвержденным годовым финансово-хозяйственным планом, поступившими жалобами и обращениями членов товарищества (собственников жилья), вносит проекты планов на утверждение правления, организует их выполнение и отчитывается перед правлением в их исполнении;

9) планирует и осуществляет комплекс мер, обеспечивающих соблюдение норм безопасного проживания, во взаимодействии с органами внутренних дел и иными структурами обеспечивает в рамках своих полномочий выполнение мер, направленных на обеспечение общественного порядка и безопасности жителей;

10) осуществляет иные полномочия, вытекающие из интересов товарищества, требований устава, поручений правления и своих функциональных обязанностей.

16.4. Управляющий товариществом не может быть одновременно членом правления товарищества.

17. Ревизионная комиссия

17.1. Для осуществления контроля деятельности товарищества общее собрание избирает ревизионную комиссию из числа членов товарищества.

17.2. Ревизионная комиссия избирается в количестве трех человек на срок два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

17.3. Ревизионная комиссия избирает из своего состава председателя.

17.4. Ревизионная комиссия:

1) проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год;

2) представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

17.5. По согласованию с правлением товарищества ревизионная комиссия может привлечь к

своей работе на основании гражданско-правового договора стороннего специалиста для осуществления необходимых проверок и/или консультаций.

18. Реорганизация и ликвидация товарищества

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

18.2. Товарищество может быть ликвидировано в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания собственников жилья в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном п. 2 статьи 141 Жилищного Кодекса РФ.

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

19. Взаимоотношения с третьими лицами

Товарищество и его органы строят свои взаимоотношения с третьими лицами, в том числе с собственниками жилых и нежилых помещений, не являющимися членами товарищества, в порядке, установленным действующим законодательством РФ, законами и иными нормативными правовыми актами Удмуртской Республики, органами местного самоуправления.

20. Заключительные положения

1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания, принятого большинством голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на общем собрании (если не предусмотрено иное).

Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить ЖК РФ, другим законодательным актам Российской Федерации и Удмуртской Республики и подлежат государственной регистрации.

3. Настоящий Устав составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую силу.

4. Расходы по созданию и регистрации Товарищества делятся пропорционально долям участия, закрепленным за каждым собственником помещений в многоквартирном доме - членом Товарищества.



Провести проверку, и внести изменения в Устав Товарищества