

№ 100

КОПИЯ

Утвержден
Общим собранием
от 19.04.2005
Товарищества собственников жилья
«Кондоминиум Хорошевская Горка»

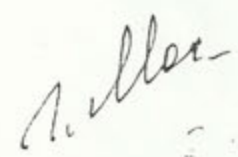


УСТАВ

**Товарищества собственников жилья
«Кондоминиум Хорошевская Горка»**



г.Москва, 2005г.



**УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«Кондоминиум Хорошевская Горка»**

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Кондоминиум Хорошевская Горка», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано в соответствии с положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, а также других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Официальное наименование Товарищества:

- полное: Товарищество собственников жилья «Кондоминиум Хорошевская Горка»;
- краткое: ТСЖ «Кондоминиум Хорошевская Горка».

1.3. Место нахождения Товарищества: 123103, г.Москва, ул. Живописная, д.3. корп.1.

1.4. Юридический адрес Товарищества: 123103, г.Москва, ул. Живописная, д.3. корп.1.

1.5. Почтовый адрес Товарищества: 123103, г.Москва, ул. Живописная, д.3. корп.1.

2. Цель и виды деятельности Товарищества

Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, созданным в целях:

- совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса

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

- сохранения и приращения недвижимости в общее имущества многоквартирного дома;

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

- обеспечение текущего и капитального ремонта жилого дома и инженерного оборудования, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома;

- контроля над обеспечением коммунальными и прочими услугами собственников жилых и нежилых помещений, членов их семей и других лиц, проживающих совместно с собственниками жилых помещений; нанимателей жилых помещений, членов их семей и других лиц, проживающих совместно с нанимателями жилых помещений; собственников нежилых, а также арендаторов жилых и нежилых помещений;

- обеспечения соблюдения членами Товарищества, членами их семей и лицами, совместно с ними проживающими, другими собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, членами их семей и лицами, совместно с ними проживающими; нанимателями, членами их семей и лицами, совместно с ними проживающими; собственниками, а также арендаторами нежилых помещений правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, включая места общего пользования, и придомовым земельным участком; а также правил содержания дома и придомовой территории в соответствии с действующими нормативными актами;

- распределения между собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, нанимателями и арендаторами обязанностей по возмещению соответствующих издержек по управлению, содержанию, эксплуатации, ремонту,

страхованию, налогообложению общего имущества, предоставляемым коммунальным и прочим услугам;

- выполнения функций 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 придомового земельного участка;
- 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 и разделом 6 настоящего устава;
- представления общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, в союзах и ассоциациях, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защиты общих прав и интересов членов Товарищества и других собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

3. Правовой статус Товарищества

3.1. Товарищество собственников жилья «Кондоминиум Хорошевская Горка» является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, 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 не ставит своей целью получение прибыли. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные жилищным законодательством и (или) уставом товарищества.

3.4. Товарищество обладает обособленным имуществом и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступает истцом и ответчиком в суде.

3.5. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

3.6. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

4. Право собственности на жилые и/или нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме

4.1. Объектами собственности членов Товарищества и других собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме являются жилые помещения (квартиры,

помещения в квартирах) и/или нежилые помещения, а также общее имущество в многоквартирном доме, находящееся в их общей долевой собственности.

4.2. Члены Товарищества и другие собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с нормами гражданского и жилищного законодательства.

Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

В нежилых помещениях не допускается размещение производств, нарушающих целостность здания и имеющих круглосуточный режим работы.

4.3. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

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

4.5. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

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

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

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

4.9. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

4.10. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к ~~собственнику~~ переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в ~~многоквартирном~~ доме. Условия договора, которыми переход права собственности на ~~помещение~~ в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей ~~собственности~~ на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

4.11. Доли в общем имуществе не подлежат отчуждению отдельно от права ~~собственности~~ на помещения, принадлежащие собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.12. Доля собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме в ~~праве~~ общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) ~~определяет~~ для каждого собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирном ~~доме~~ его долю в общих обязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, ~~других~~ общих расходах.

Доля участия каждого собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирном ~~доме~~ пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме, ~~которая~~ определяется в квадратных метрах общей площади этих помещений (включая летние ~~- балконы и лоджии~~).

4.13. Собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей ~~долевой~~ собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания ~~более~~ одной комнаты (далее - общее имущество в коммунальной квартире).

4.14. Изменение размера общего имущества в коммунальной квартире возможно только с согласия всех собственников комнат в данной квартире путем ее переустройства и (или) перепланировки.

4.15. Доля участия собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирном ~~доме~~ - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется, исходя из ~~приходящейся~~ на него общей площади в квартире, установленной пропорционально ~~находящейся~~ в его собственности жилой площади.

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

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

4.18. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме ~~устанавливаются~~ Правительством Российской Федерации.

4.19. Неиспользование домовладельцем принадлежащих ему помещений либо отказ от ~~пользования~~ общим имуществом не является основанием для освобождения собственника ~~жилых~~ и нежилых помещений в многоквартирном доме полностью или частично от участия ~~в общих~~ расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

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

- 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 многоквартирном доме;

- 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 собственником помещения представляются ~~копия~~ устава Товарищества и сведения об его обязательствах перед Товариществом.

~~Одельные~~ **Одельные** объекты общего имущества в многоквартирном доме, включая ~~земельный~~ **земельный** участок в нормативных размерах, могут быть обременены правом ~~пользования~~ **пользования** третьими лицами - сервитутом, который устанавливается по ~~соглашению~~ **соглашению** между членами Товарищества и лицом, требующим установления сервитута, а в ~~отсутствии~~ **отсутствии** соглашения - по решению суда.

5. Образование и использование средств и фондов Товарищества, участие Товарищества в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

5.1. В собственности Товарищества собственников жилья может находиться движимое ~~имущество~~ **имущество**, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами ~~многоквартирного~~ **многоквартирного** дома.

5.2. Средства Товарищества состоят из:

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

5.3. По решению общего собрания Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым членами Товарищества.

5.4. По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе Товарищества задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

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

5.5. Товарищество обеспечивает:

- сбор платежей своих членов и других собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, нанимателей жилых помещений и арендаторов нежилых помещений за управление и содержание общего имущества;

- своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и самого Товарищества,

сбор платежей на оплату коммунальных и прочих услуг, предоставляемых собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, нанимателям (включая членов их семей и лиц, проживающих совместно с ними) и арендаторам, если иное не зафиксировано в договорах между жилищно-коммунальными предприятиями и Товариществом или организацией, управляющей общим имуществом многоквартирного дома, на основе которого создано Товарищество.

5.6. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме оплачивают содержание и ремонт общего имущества пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности, и налог на недвижимое имущество, если иное не определено соглашением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

5.7. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и наниматели (включая членов их семей и лиц, проживающих совместно с ними), а также -

~~арендаторы~~, оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, ~~наименование~~, иные предоставляемые им коммунальные и прочие услуги, а также несут ~~ответственность~~ за своевременность и полноту оплаты этих услуг.

5.8. Начисления и сборы с членов Товарищества и других собственников жилых и ~~нежилых~~ помещений в многоквартирном доме на любые дополнительные расходы Товарищества правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

5.9. Общее собрание собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме ежегодно при утверждении бюджета Товарищества определяет обязанности всех членов Товарищества и других собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме в отношении регулярных платежей, взносов, сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

5.10. Члены Товарищества, другие собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, наниматели и арендаторы обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, а собственники и арендаторы нежилых помещений – до 10 числа текущего месяца.

6. Хозяйственная деятельность Товарищества

6.1. Товарищество, как некоммерческая организация, может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, в соответствии с жилищным и гражданским законодательством и настоящим Уставом.

6.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

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

6.3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим уставом.

Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные уставом Товарищества.

7. Членство в Товариществе

7.1. Членами Товарищества являются собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в многоквартирном доме и которые в установленном законодательством порядке выразили свое волеизъявление.

Членство в Товариществе возникает у всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, выразивших свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации Товарищества в установленном порядке. Лица, которые приобрели помещения в этом доме, вправе стать членами Товарищества на основании их заявления, только после возникновения у них права собственности на указанные помещения.

7.2. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

7.3. 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.

7.4. 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.

8. Права Товарищества

8.1. Товарищество имеет право:

8.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах Товарищества. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества, в пределах, установленных жилищным и гражданским законодательством РФ и настоящим Уставом.

8.1.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в многоквартирном доме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества, получив для этого в случае необходимости лицензию на соответствующий вид деятельности.

8.1.3. Определять бюджет (смету доходов и расходов) Товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации, содержанию и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами и настоящим уставом цели.

8.1.4. Устанавливать на основе принятого годового бюджета (сметы доходов и расходов) Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

8.1.5. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

8.1.6. Получать заемные средства, в том числе банковские кредиты;

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 фонды и инвентарь Товарищества, если они изношены или морально устарели;

8.1.8. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные Товариществу 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 настоящему Уставу.

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

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-либо 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 или управлении Товарищества, осуществлять ремонт и реконструкцию;

- получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для

- осуществлять жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку земельных участков к такому дому выделенных земельных участков;
- совершать иные действия и совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества.

9. Обязанности Товарищества

Товарищество обязано:

- 9.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных актов, а также настоящего Устава.
- 9.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;
- 9.3. Обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества и другими собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 9.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 9.5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений, нанимателями и арендаторами 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, а также обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, уставом, решениями общего собрания;
- 9.6. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) общего имущества в многоквартирном доме и производить своевременную оплату их услуг;
- 9.7. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 9.8. Представлять интересы членов Товарищества и других собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами;
- 9.9. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. Права членов Товарищества

Член Товарищества имеет право:

- 10.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями;
- 10.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;
- 10.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- 10.4. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;
- 10.5. Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;
- 10.6. Производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных и прочих услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов Товарищества;

10.7. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном

10.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, а также настоящим Уставом.

11. Обязанности членов Товарищества

Член Товарищества обязан:

11.1. Выполнять требования настоящего устава, решения общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества;

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

11.3. 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 и прочих услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества;

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

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

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

11.7. 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;

11.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме 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;

11.9. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению (нежилое помещение - с учетом ограничений, установленных п. 4.2. настоящего Устава или решениями общего собрания членов Товарищества);

11.10. Соблюдать иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, а также настоящим Уставом.

12. Органы управления и контроля Товарищества

12.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

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

12.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

12.4. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

13. Общее собрание членов Товарищества

13.1. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается не позднее чем через

13.2. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется

13.3. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

- 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

13.4. В форме заочного голосования дата окончания приема решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны

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.

13.5. Общее собрание членов Товарищества не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

Общее собрание членов Товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют более половины членов Товарищества или их представителей.

13.6. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса.

Каждый член Товарищества на общем собрании обладает числом голосов пропорционально доле участия, предусмотренной настоящим Уставом.

13.7. Общим собранием собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, утвердившим настоящий Устав, принят следующий Порядок определения числа голосов:

- число голосов равно количеству десятков метров квадратных общей площади помещений (не включая балконы, лоджии, веранды и террасы));
- при этом, десятичные дроби округляются: кратные числу 5 квадратных метров и более, - в большую сторону, менее 5 квадратных метров - в меньшую.

13.8. Голосование на общем собрании членом Товарищества осуществляется членом Товарищества как лично, так и через своего представителя.

Представитель члена Товарищества на общем собрании действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене Товарищества и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

13.9. Граждане, работающие в Товариществе по трудовому договору, контракту или гражданско-правовому договору могут участвовать в собрании с правом совещательного голоса.

13.10. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют более половины членов Товарищества или их представителей.

13.11. Решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья по отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 13.15.2., 13.15.7., 13.15.12. настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями ^{2/3} от общего числа голосов членов Товарищества.

Решения по остальным вопросам, отнесенным настоящим Уставом к компетенции общего собрания принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

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

13.13. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.

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

13.14. Общее собрание ведет председатель правления Товарищества или его заместитель.

В случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления или управляющий, если последний является членом Товарищества или ему полностью переданы все права по управлению Товариществом.

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

13.15.1. внесение изменений в Устав Товарищества;

✓ 13.15.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;

13.15.3. избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

13.15.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

13.15.5. образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;

✓ 13.15.6. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

✓ 13.15.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

13.15.8. утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;

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

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

13.15.11. определение размера вознаграждения членов правления Товарищества;

✓ 13.15.12. принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

13.15.13. другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ или иными федеральными законами.

13.16. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

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

13.18. При отсутствии на собрании, признаваемом по настоящему Уставу правомочным, квалифицированного большинства, необходимого для принятия обсуждаемых

решение может быть принято путем письменного опроса (поименного голосования) членов Товарищества.
В этом случае голосование («за», «против», «воздержался») подтверждается подписью и печатью под текстом проекта решения, ранее утвержденного правлением и печатью.

Текст проекта решения должен быть приведен на каждом листе подписей, каждый лист должен удостоверяться подписью председателя правления и печатью Товарищества.

13.19. Вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания, могут быть рассмотрены в ходе проведения правлением специального опроса всех членов Товарищества, в соответствии с опросным листом, утвержденным правлением Товарищества.

Решения по результатам опроса принимаются в соответствии с пунктом 13.10 настоящего Устава.

Решение общего собрания может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества, в письменной форме решений членов по вопросам, поставленным на голосование.

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

В решении члена по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:
- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

13.20. Организация поименного голосования (специального опроса) производится правлением и оформляется протоколом общего собрания.

Никакие иные опросы членов Товарищества по вопросам уставной деятельности, относящиеся к компетенции собрания или правления Товарищества, не согласованные с правлением или проводящиеся самовольно инициативной группой или любым совладельцем без ведома правления, как и решения, принятые на основании таких опросов, не имеют юридической силы и не подлежат исполнению.

14. Правление Товарищества

14.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

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

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

14.2. В случае, когда в государственной или муниципальной собственности находится 30 % площади всех помещений в многоквартирном доме, представитель соответствующего члена Товарищества входит в правление Товарищества в обязательном порядке.

14.3. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества в количестве не менее трех членов.

Если собственником помещения является юридическое лицо (кроме самого Товарищества), то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

14.4. Правление Товарищества собственников жилья избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества. Члены правления избираются на срок, установленный настоящим Уставом, не более чем на два года.

14.5. Члены Товарищества могут утвердить на собрании специальные процедуры проведения выборов членов правления, если они не противоречат настоящему уставу.

14.6. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя.

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

Заседание правления Товарищества собственников жилья созывается председателем в сроки, установленные уставом Товарищества.

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

14.7. В обязанности правления Товарищества входят:

14.7.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований устава Товарищества;

14.7.2. Контроль над своевременным внесением членами Товарищества и другими собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме установленных обязательных платежей и взносов;

14.7.3. Составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;

14.7.4. Заключение договоров от имени Товарищества;

14.7.5. Представительство Товарищества во всех государственных, административных, общественных организациях, юридических лицах любых организационно-правовых форм, во взаимоотношениях с третьими лицами;

14.7.6. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

14.7.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

14.7.8. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

14.7.9. Ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

14.7.10. Созыв и организация проведения общего собрания членов Товарищества;

14.7.11. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

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

14.9. Заседание правления созывается его председателем.

14.10. 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 квартал.

14.11. Специальные заседания правления могут созываться председателем с уведомлением за три дня до их проведения.

14.12. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.

Решения правления принимаются простым большинством голосов присутствующих на заседании членов правления.

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

14.14. Член правления, в том числе и председатель правления, выбывший из членов Товарищества по причине отчуждения права собственности на помещение в многоквартирном доме и/или по другим причинам, автоматически теряет право быть членом правления, председателем правления.

14.15. Любой член правления, не несущий материальной ответственности, может выбыть из состава правления по причине, признанной правлением уважительной, по письменному заявлению.

14.16. Возникающие по различным причинам вакансии в правлении могут быть заполнены по решению специального заседания правления, созванного для этой цели в любое время после возникновения такой вакансии путем кооптации (назначения) или созыва для довыборов собрания.

Избранный или назначенный таким образом член правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена правления, на смену которому он пришел.

14.17. При заключении договора с управляющей организацией правление Товарищества вправе передать часть своих функции этой управляющей организации.

15. Председатель правления Товарищества

15.1. Председатель правления Товарищества избирается на первом заседании правления Товарищества из состава членов правления на установленный настоящим Уставом срок, но не более чем на два года.

Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

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

16. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

16.1. Для осуществления контроля над деятельностью Товарищества общее собрание может избирать ревизионную комиссию или ревизора из числа членов Товарищества.

Выбор одного ревизора возможен только в случае его профессиональной подготовленности.

В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества.

16.2. Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание Товарищества.

16.3. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок, установленный настоящим Уставом: не более чем на два года.

16.4. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

16.5. По решению общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, кроме ревизионной комиссии (ревизора) может

требует действующее законодательство;

16.6. Ревизионная комиссия (ревизор):

16.6.1. Проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;

16.6.2. Представляет общему собранию заключение по бюджету, (смете доходов и расходов на соответствующий год), годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;

16.6.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности;

17. Прекращение деятельности Товарищества

17.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) либо ликвидации на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

Два и более Товарищества собственников жилья могут создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Управление указанным объединением осуществляется в соответствии с жилищным и гражданским законодательством.

17.2. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе:

17.2.1. По решению общего собрания членов Товарищества;

17.2.2. По решению общего собрания членов Товарищества в связи с передачей всех функций по управлению иной управляющей организацией при условии, что все собственники помещений зарегистрировали право собственности и как собственники внесены в Единый государственный реестр прав, а также подписали соглашение с управляющей организацией о передаче прав по управлению общим имуществом;

17.2.3. В связи с устойчивой финансовой несостоятельностью Товарищества и объявлении им о своем банкротстве;

17.2.4. По решению суда на основании требования органов исполнительной власти или местного самоуправления в случаях:

- осуществления тех видов деятельности, для которых требуется лицензия, без надлежащего разрешения (лицензии);
- осуществления деятельности, запрещенной законодательством, либо с иными неоднократными или грубыми нарушениями закона или иных правовых актов, либо противоречащей уставным целям Товарищества;

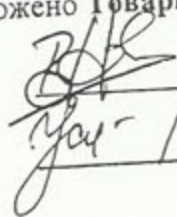
17.2.5. По решению суда на основании требования кредиторов при неспособности удовлетворить требования кредиторов по оплате услуг, включая неспособность обеспечить обязательные платежи в бюджет и внебюджетные фонды.

17.3. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством и уставом Товарищества, а архив, дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в архив местной администрации, на территории которой расположено Товарищество.

Председатель общего собрания

Секретарь общего собрания



 / Н.В.Иков В.И.О /
/ Усольев Е.П. /