

0A5E6D35507EDC048DA458BEC2D3309



«Утвержден»
Протоколом общего собрания
членов Товарищества собственников жилья
« 28 » от Май 2013 года

Устав

Товарищества собственников жилья

«Галуцака-11»

г. Новосибирск
2013г.

Статья 1. Общие положения.

1.1. Настоящий устав Товарищества собственников жилья «Галуцака-11» разработан в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Товарищество собственников жилья «Галуцака-11» (далее именуемое «Товарищество») является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли, создаваемой и действующей в соответствии с Жилищным кодексом, Гражданским кодексом Российской Федерации, а в области жилищных правоотношений - также с законодательными актами Новосибирской области и Уставом Товарищества.

Настоящий устав является учредительным документом Товарищества и в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, определяет правовое положение Товарищества, права и обязанности его членов, а также обеспечивает защиту прав и интересов Товарищества.

1.2. Полное наименование Товарищества: **Товарищество собственников жилья «Галуцака-11».**

Сокращенное наименование товарищества: **ТСЖ «Галуцака-11».**

1.3. Место нахождения товарищества: 630049, РФ, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Галуцака, д. 11.

Статья 2. Цель и виды деятельности товарищества.

2.1. Товарищество собственников жилья «Галуцака-11» является некоммерческим объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Предметами деятельности товарищества являются:

- создание условий для реализации собственниками жилых и нежилых помещений (далее по тексту собственники) прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;

- управление эксплуатацией, обслуживанием и ремонтом недвижимого имущества в доме;

- сохранение и приращение недвижимости в жилом доме;

- распределение между собственниками обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

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

- обеспечение собственников, нанимателей и арендаторов жилых и нежилых помещений коммунальными услугами;

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

- заключение в интересах собственников помещений любого вида необходимых договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений, по обеспечению дома энергоресурсами и коммунальными услугами, действуя при этом от имени ТСЖ, но за счет собственников помещений;

- контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и не оказания услуг;

- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

- получение и использование 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;

- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и настоящего Устава;

- обеспечение правового сопровождения повседневной деятельности по управлению домом;

- защита, представление общих интересов членов товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления; в качестве истца и ответчика в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

Статья 3. Правовой статус товарищества.

3.1. 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.

3.2. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

3.3. Товарищество от своего имени может приобретать имущественные и неимущественные права и обязанности. Товарищество может обладать обособленным имуществом в доме или за его пределами, приобретенном на средства, состоящие из взносов членов товарищества, утвержденных коллективным решением членов товарищества под целевые статьи на приобретение этого имущества, и (или) полученные в результате хозяйственной деятельности.

3.4. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

3.5. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не несут ответственности по принятым от имени Товарищества обязательствам и обязательствам других членов Товарищества.

Статья 4. Хозяйственная деятельность товарищества.

4.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, но лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и уставом Товарищества.

4.2. Для достижения своих целей Товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

- оказание услуг собственникам по обслуживанию, эксплуатации и ремонту принадлежащих собственникам помещений;

- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в жилом доме;

- сдача в аренду части недвижимого имущества и земли, находящихся на праве общей долевой собственности членов Товарищества.

- другие виды хозяйственной деятельности, связанные с уставной деятельностью Товарищества.

4.3. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов, а могут направляться исключительно на общие цели Товарищества, определенные решением общего собрания членов.

4.4. Товарищество не вправе заниматься убыточной хозяйственной деятельностью, а также связанной с риском утраты хотя бы части имущества, принадлежащего собственникам на праве общей долевой собственности.

Статья 5. Права Товарищества.

5.1. Товарищество вправе:

- заключать в соответствии с законодательством договора, в том числе на управление, обслуживание, эксплуатацию, ремонт общего имущества, мест общего пользования, помещений, находящихся в собственности Товарищества с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено законодательством;

- определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели;

- на основании законодательных актов Российской Федерации, настоящего Устава, решений Общих собраний и принятой сметы доходов и расходов Товарищества устанавливать размеры сборов, взносов и иных платежей для собственников помещений в многоквартирном доме;

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

- иметь в собственности помещения в многоквартирном доме;

- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены действующим законодательством;

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

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

- получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме;

- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать части общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями законодательства, градостроительными нормами и правилами, с оформлением соответствующей документации в установленном порядке;

- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

5.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов, а так же иных общих расходов.

5.4. При возникновении более чем трех месячной задолженности, действовать в соответствии с законодательством.

5.5. Два и более товарищества собственников жилья в соответствии с решениями общих собраний их членов могут создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

Статья 6. Обязанности товарищества.

6.1. Товарищество обязано:

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

- осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном действующим законодательством;

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

- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам;
- в случае заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту, контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 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;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- осуществлять контроль за использованием членами Товарищества принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме;
- 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;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы государственного жилищного надзора;
- представлять в органы государственного жилищного надзора, 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.

Статья 7. Членство в Товариществе.

Порядок и условия приема в члены товарищества и выхода из него.

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

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

Для вступления в Товарищество, необходимо подать на имя председателя правления заявление установленного правлением Товарищества образца с приложением копий свидетельства о государственной регистрации права собственности и технического паспорта на занимаемое жилое или нежилое помещение.

При возникновении спорных ситуаций вопрос о приеме в члены Товарищества выносится на ближайшее собрание членов Товарищества.

7.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

Заявление о выходе из Товарищества подается в произвольной форме на имя председателя правления.

Не позднее одного месяца после получения заявления о выходе из Товарищества правление обязано определить порядок выполнения бывшим членом Товарищества принятых на себя

ранее по уставу обязательств по отношению к другим членам Товарищества и Товарищества в целом.

Решение о выходе члена из Товарищества оформляется протоколом правления.

Целевые отчисления на содержание Товарищества, членские взносы и целевые вклады при выходе из Товарищества возврату не подлежат.

7.4. Реестр членов Товарищества 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 обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 7.4. настоящей статьи, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

7.6. Отношения между Товариществом и членом Товарищества строятся на основании действующего законодательства и настоящего Устава.

7.7. 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.

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

Систематическим нарушением порядка внесения обязательных платежей и взносов признается недоплата более трех раз в течение двенадцати месяцев, даже если каждая просрочка или размер недоплаты незначительны, либо однократная просрочка более трех месяцев.

Лица несвоевременно или не полностью внесшие плату обязаны уплатить пени. Размер пени составляет одну трехсотую ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Статья 8. Права и обязанности членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме.

8.1. Члены Товарищества 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.

8.2. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

8.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

- устав Товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- реестр членов Товарищества;
- бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

- протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

- 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;

- техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

- иные предусмотренные Жилищным кодексом, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

8.4. Член Товарищества имеет право:

- самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями;

- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;

- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

- возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;

- осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих ему на праве собственности жилых/нежилых помещениях, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов, которым должно отвечать жилое/нежилое помещение.

8.5. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме обязаны:

- нести бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме;

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.

- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;

- содержать находящееся в его собственности жилое или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;

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

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

- обеспечить доступ третьим лицам к частям принадлежащего помещения в случае необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу; проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

- не нарушать права других собственников;

- своевременно извещать Товарищество о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем;

- 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 или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды;

- своевременно вносить корректировки в технические паспорта на помещения, связанные с изменениями по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающими в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства.

8.6. Член Товарищества обязан:

- выполнять требования Устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества;

- использовать принадлежащее помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом Товарищества или решением общего собрания членов Товарищества;

- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, эксплуатацией, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно (до 10 числа месяца, следующего за расчетным) производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества;

- участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом;

- участвовать в общих собраниях членов Товарищества;

- знакомиться с информацией, вывешиваемой Товариществом в местах общего пользования;

- соблюдать иные установленные общим собранием членов Товарищества требования.

Статья 9. Право собственности и определение долей на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

9.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- 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);

- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

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

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

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

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

9.4. 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.

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

9.6. В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным настоящей частью имуществом в соответствии с гражданским законодательством.

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

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

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 предшествующего собственника такого помещения.

При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю 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.

9.12. 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.

9.13. Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещения без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменение или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме.

Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без

присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме; на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

9.14. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
 - безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
 - доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
 - соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
 - постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
 - поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.
- соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

9.15. Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

- осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений или лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;
- поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;
- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;
- организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;
- меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для

обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

- проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

- обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

9.16. Надлежащее содержание общего имущества обеспечивается Товариществом:

- путем членства собственников помещений;

- путем заключения с собственниками помещений, не являющимися членами товарищества, договоров о содержании и ремонте общего имущества.

9.17. Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

9.18. Собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 10. Образование и использование средств и фондов товарищества, участие членов товарищества в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества.

10.1. Первый финансовый год товарищества начинается с даты его государственной регистрации и заканчивается 31 декабря. Последующие финансовые годы соответствуют календарным.

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

10.3. Средства товарищества состоят из:

- членских взносов;

- вступительных взносов;

- иных взносов членов товарищества;

- взносов собственников не являющихся членами Товарищества на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме по договорам о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

- обязательных платежей;

- 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.

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

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

10.6. Смета доходов и расходов на будущий год определяется постатейно и утверждается большинством голосов членов товарищества, присутствующих на собрании.

10.7. Товарищество ежегодно, при утверждении сметы, определяет решением общего собрания членов товарищества размер обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт (в том числе капитальный) общего имущества в многоквартирном доме, и имущества, находящегося в собственности самого товарищества, и обеспечивает сбор платежей собственников помещений на эти цели.

10.8. По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные целевые фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе товарищества задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием в каждом конкретном случае.

10.9. Прибыль от сдачи в аренду общего имущества членов Товарищества (земля, помещения) и от коммерческой деятельности товарищества вносится на счет «Резервный фонд».

«Резервный фонд» предназначен для капитального и планового ремонта систем дома в соответствии с техническими нормами, ремонт которых не включен в другие статьи или на ремонт которых недостаточно средств целевой статьи «Капитальный ремонт», а также может быть использован на текущее содержание, благоустройство.

10.10. Если члены Товарищества на их общем Собрании не утвердили предложенные правлением размеры платежей за содержание и ремонт (текущий и капитальный) жилого дома, то Правление вправе направить смету на утверждение в органы местного самоуправления для утверждения рассчитанного тарифа.

Статья 11. Органы управления товарищества.

11.1. Органами управления товарищества являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

Статья 12. Общее собрание членов Товарищества.

12.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества.

12.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества 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.
- 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;
- 8.1) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 8.2) утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;
- 8.3) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 9) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 10) утверждение Штатного расписания;

11) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;

12) другие вопросы, предусмотренные действующим законодательством.

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

12.4. Порядок организации общего собрания членов Товарищества:

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

12.4.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

12.5. Члены Товарищества обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание членов Товарищества.

12.6. Проводимые помимо годового общего собрания членов Товарищества являются внеочередными.

12.7. Общее собрание членов товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания членов Товарищества должно быть проведено повторное общее собрание членов Товарищества.

12.8. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2), 6) и 7) части 12.2. настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

12.9. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

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

12.11. Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме членом Товарищества, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания членов Товарищества в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

12.12. Протоколы и решения общих членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

12.13. Решение общего собрания членов Товарищества, принятое в установленном настоящим уставом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех членов Товарищества, которые не участвовали в голосовании и собственников, не являющихся членами Товарищества.

12.14. Член Товарищества вправе обжаловать в суд решение, принятое общим членов Товарищества с нарушением требований Жилищного кодекса РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании

может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного члена Товарищества не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков заявителю.

12.15. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования.

12.16. В случае, если при проведении общего собрания членов Товарищества путем совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело необходимого кворума, в дальнейшем решения общего членов Товарищества с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

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

12.18. В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, 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".

12.19. Правом голосования на общем собрании членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены товарищества в данном доме. Голосование на общем собрании членов Товарищества осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

12.20. Представитель члена Товарищества в многоквартирном доме на общем собрании членов Товарищества 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 собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме 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.

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

12.22. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

12.23. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании член Товарищества оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

Статья 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 компетенции общего собрания членов Товарищества.

14.2. Правление избирается из числа членов Товарищества общим собранием его членов сроком на два года, с правом переизбрания на новый срок. Количественный состав правления определяется решением общего собрания.

14.3. Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. Член правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления Товарищества.

Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества. За выполняемую работу члены правления Товарищества могут получать вознаграждение.

14.5. Каждый член Правления имеет один голос при принятии решения на заседании Правления. Председатель голосует последним. Заседание правления Товарищества созывается председателем не реже одного раза в три месяца.

14.6. Заседание правления ведет председатель.

14.7. Заседания правления носят открытый характер. В работе Правления с правом совещательного Голоса может принимать участие Ревизор. Любой собственник помещения имеет право присутствовать на заседании правления на правах наблюдателя и участника дискуссии.

14.8. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества. Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются всеми членами правления, присутствовавшими на заседании.

Протоколы могут оформляться как в записи от руки в специальном журнале, так и на компьютере, с последующей подшивкой в специальную папку.

14.9. В обязанности правления Товарищества входят:

- соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- 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 Жилищным кодексом, Уставом товарищества.

- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

- составление смет доходов и расходов на соответствующий финансовый год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;

- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

- наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и

бухгалтерской отчетности;

- созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- выполнение иных вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

14.10. Правление разрабатывает и представляет на утверждение общего собрания должностные инструкции, положения, правила внутренней деятельности Товарищества.

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

14.12. Правление имеет право на договорной основе привлекать управляющего (физическое или юридическое лицо) для организации обслуживания и ремонта жилого дома и придомовой территории. При заключении договора с управляющим или управляющей организацией правление может передать часть своих функций этому управляющему или управляющей организации.

Статья 15. Председатель правления товарищества.

15.1. Председатель правления Товарищества избирается Правлением на срок, установленный уставом Товарищества. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать 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, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

15.3. Председатель имеет право лично вести бухгалтерский учет.

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

15.5. В случае прекращения полномочий (в том числе досрочно) председателя правления, а также невозможности исполнения им своих должностных обязанностей, до вступления в должность председателя правления, избранного в соответствии с настоящим уставом функции председателя осуществляет лицо, определяемое правлением Товарищества.

15.6. В случае прекращения полномочий председатель в 10-дневный срок обязан:

- подготовить к передаче всю имеющуюся техническую документацию;
- предоставить ревизионной комиссии необходимую документацию для проведения проверки финансово-хозяйственной деятельности за указанный комиссией срок;
- подготовить акт передачи материальных ценностей, хозяйственного инвентаря;
- по акту передать печать Товарищества, всю имеющуюся документацию.

Статья 16. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества.

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

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

16.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

- проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и

расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

- отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

16.4. Ревизором может быть избрано лицо, являющееся членом Товарищества.

При отсутствии среди членов Товарищества специалистов, способных оценить финансово-хозяйственную деятельность Товарищества, общее собрание принимает решение о найме независимого ревизора, либо аудитора со стороны. Это же собрание поручает правлению через председателя правления заключить с ним договор на проведение ревизии.

16.5. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества обязана потребовать созыва внеочередного Общего собрания членов Товарищества в случае выявления серьезных нарушений в финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

16.6. Ревизор вправе присутствовать на заседаниях Правления с правом совещательного голоса.

16.7. Ревизионная комиссия (ревизор) представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов; а правлению раз в квартал (не позднее 15 числа месяца, следующего за кварталом).

Статья 17. Реорганизация и ликвидация Товарищества.

17.1. Реорганизация Товарищества осуществляется по решению Общего собрания, за которое проголосовали члены Товарищества, обладающие не менее 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

17.2. Ликвидация Товарищества осуществляется по решению общего собрания, за которое проголосовало члены Товарищества, обладающие не менее 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества, либо по решению суда.

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

17.4. При ликвидации Товарищества оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество подлежит распределению между членами Товарищества в соответствии с их долей участия.

Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

Статья 18. Заключительные положения

18.1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу со дня государственной регистрации товарищества в качестве юридического лица.

18.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу, а также Устав в новой редакции утверждаются решением общего собрания. Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Жилищному и Гражданскому кодексам, а также другим законодательным актам Российской Федерации.

18.3. Расходы по образованию и регистрации изменений, вносимых в учредительные документы товарищества распределяются между собственниками жилых и нежилых помещений, пропорционально их долям в праве общей собственности.

* * * * *