

УТВЕРЖДЕН:

Решением общего собрания
Членов ТСЖ «Дом 25-Октября, 17»
Протокол № 1 от 27 февраля 2007 г.

УТВЕРЖДЕН:

Решением общего собрания
членов ТСЖ «Дом 25-Октября, 17»
Протокол № 1-2013 от 30 апреля 2013 г.
Председатель общего собрания

 Е. И. Першина

У С Т А В

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

«Дом 25-Октября, 17»

Город Пермь 2013 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья “Дом 25-Октября, 17”, далее – “товарищество”, создано для совместного управления, эксплуатации многоквартирного дома №17 по улице 25 Октября в городе Перми, владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников в многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.2. Полное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «Дом 25-Октября, 17».

Сокращенное наименование товарищества: ТСЖ «Дом 25-Октября, 17».

1.3. Место нахождения товарищества: г. Пермь, улица 25 Октября, дом 17.
Почтовый адрес товарищества: 614000, г. Пермь, улица 25 Октября, дом 17.

2. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество - некоммерческая организация, объединение на добровольной основе собственников помещений в многоквартирном доме (участников общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме), расположенных по адресу: 614000, г. Пермь, улица 25 Октября, 17.

2.2. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

2.3. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты.

2.4. Товарищество обладает обособленным имуществом и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, и может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие действующему законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, исполнять обязанности, представлять общие интересы членов товарищества и собственников помещений в многоквартирном доме во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами, в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, выступать истцом и ответчиком в суде.

2.5. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

2.6. Товарищество руководствуется в своей деятельности действующим законодательством РФ и настоящим Уставом.

3. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Средства товарищества состоят из:

- 1) взносов и сборов, обязательных платежей членов товарищества, а также собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами товарищества;
- 2) субсидий, субвенций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт недвижимости, коммунальные услуги и иные цели, иных субсидий и субвенций, в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными актами Пермского края и города Перми;
- 3) доходов от хозяйственной деятельности, направленных на реализацию уставных целей и задач товарищества;
- 4) средств специальных фондов;
- 5) прочих поступлений.

3.2. По решению общего собрания членов товарищества товарищество может образовать резервные и иные специальные фонды для реализации уставных задач, в том

числе резервные фонды на проведение текущего и капитальных ремонтов общего имущества собственников в многоквартирном доме. Порядок образования и расходования средств резервных и специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества. Средства, направленные в резервные и специальные фонды, не подлежат возврату члену товарищества при отчуждении принадлежащего ему помещения.

3.3. В собственности товарищества может находиться любое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом, в том числе, и недвижимое имущество, входящее в состав многоквартирного дома.

4. ЦЕЛЬ, ЗАДАЧИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Цель деятельности товарищества: управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме, в которых отдельные части (помещения), предназначенные для жилых или иных целей, находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.

4.2. Товарищество создано для решения следующих задач:

- 1) совместного управления и обеспечения эксплуатации комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) согласования порядка реализации собственниками помещений прав по владению, пользованию и в установленных законом пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме;
- 3) осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости;
- 4) распределения между собственниками помещений обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества;
- 5) обеспечения надлежащего противопожарного, экологического, технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме;
- 6) обеспечения соблюдения собственниками помещений и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания дома и придомовой территории;
- 7) организации предоставления собственникам помещений коммунальных услуг.

4.3. Для достижения уставных целей и задач, товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) организацией обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) организацией строительства дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдачей в аренду, в наем, продажей недвижимого имущества, находящегося в собственности товарищества;
- 4) иными видами хозяйственной деятельности, не запрещенными действующим законодательством РФ, при наличии специального разрешения (лицензии), если деятельность подлежит лицензированию.

4.4. По решению общего собрания членов товарищества доходы, полученные в результате хозяйственной деятельности товарищества, используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходующиеся на цели и задачи, предусмотренные настоящим Уставом.

4.5. Доходы, полученные от хозяйственной деятельности товарищества, распределению среди членов товарищества не подлежат.

5. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

5.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, а именно:

- 1) 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);
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) земельные участки, на которых расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанных земельных участках объекты. Границы и размер земельных участков, на которых расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. Общее имущество в многоквартирном доме не подлежит отчуждению собственниками помещений отдельно от права собственности на помещения в многоквартирном доме. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

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

Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты.

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

5.6. Доля собственности каждого собственника помещений в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме следует судьбе права на помещение, принадлежащее этому собственнику.

5.7. Доля собственности нового собственника помещения (покупателя, наследника и т.п.) в праве собственности равна доле предшествующего собственника помещения.

5.8. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание, текущий и капитальный ремонты общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание, текущий и капитальный ремонты общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в доме, определяется долей указанного собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

5.9. Не использование собственниками помещений принадлежащих им помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения собственников помещений полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

5.10. Все недвижимое и иное имущество, приобретенное товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в собственности товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Товарищество вправе:

- 1) заключать, в соответствии с законодательством РФ, договор управления многоквартирным домом и иные договоры, обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание, текущий и капитальный ремонты общего имущества собственников в многоквартирном доме, а также имущества, находящегося в собственности товарищества, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества и других, не являющихся членами товарищества, собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2) определять смету доходов и расходов товарищества на год, включая необходимые расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, реконструкцию, эксплуатацию недвижимости и благоустройство территории, взносы и отчисления в резервные и иные фонды, создаваемые в соответствии с законодательством РФ и настоящим Уставом, а также расходы на другие цели, установленные законодательством РФ и настоящим Уставом;
- 3) устанавливать на основе принятой годовой сметы товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме, в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 4) организовывать выполнение платных работ и услуг для собственников в их помещения по заявкам;

- 5) передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполнившим для товарищества работы и предоставившим услуги;
- 6) требовать в судебном порядке от собственников помещений в многоквартирном доме принудительного возмещения обязательных платежей, взносов и иных общих расходов, установленных гражданским законодательством и (или) общим собранием членов товарищества, а также полного возмещения причиненных товариществу убытков из-за неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей, взносов и иных общих расходов;
- 7) обращаться в судебные органы с исками к собственникам помещений в случае невыполнения ими обязанностей, предусмотренных действующим законодательством, решениями общего собрания членов товарищества, настоящим Уставом.

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

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование объекты общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с градостроительными нормами и правилами, с оформлением разрешительной документации в установленном порядке;
- 3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек с оформлением разрешительной документации в установленном порядке, и их дальнейшей эксплуатации;
- 4) совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам деятельности товарищества.

6.3. Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований настоящего Устава, Жилищного кодекса РФ, федеральных законов, иных нормативных правовых актов;
- 2) заключать договоры о содержании, текущем и капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;
- 3) выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;
- 4) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений их бремени по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 5) обеспечивать выполнение собственниками помещений обязательств по своевременному внесению обязательных платежей и взносов, оплаты коммунальных услуг, в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания членов товарищества;
- 6) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме, контроль за использованием недвижимости, находящейся в собственности собственников помещений, в соответствии с целевым назначением, нормами жилищного и гражданского законодательства;
- 7) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов всех собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и, в предусмотренных законом пределах, распоряжения общей собственностью, распределении между собственниками помещений издержек по содержанию и ремонту общего имущества;

- 8) обеспечить доступ члену товарищества или любому собственнику по его требованию ко всем документам товарищества, в том числе, к документам бухгалтерского учета и протоколам органов управления и контроля товарищества. Запрошенные документы должны быть представлены товариществом в течение семи дней со дня предъявления соответствующего требования, для ознакомления в помещении исполнительного органа товарищества. Собственник имеет право изготовить за свой счет и своими силами копии предоставленных документов;
- 9) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме;
- 10) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и местного самоуправления, в случаях, предусмотренных действующим законодательством.
- 11) вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного Кодекса РФ;
- 12) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного Кодекса РФ, в течение трех месяцев, с момента государственной регистрации, внесенных в устав товарищества изменений, или Устава в новой редакции, заверенные председателем правления товарищества, копию нового Устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем правления товарищества копий текстов, соответствующих изменений.

7. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Членами товарищества являются собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенному по адресу: ул.25 Октября,17, которые в установленном законодательством порядке выразили свое волеизъявление о вступлении в товарищество.

7.2. Членство в товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество. Членство в товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме с момента подачи данного заявления правлению товарищества.

7.3. Членство в товариществе прекращается с момента ликвидации товарищества как юридического лица, с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме, с момента подачи членом товарищества заявления о выходе из членов товарищества, по иным законным основаниям.

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

7.5. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 7.4. настоящей статьи, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

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

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

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

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

8.4. Член товарищества имеет право:

- 1) участвовать в работе общего собрания членов ТСЖ как лично, так и через своего представителя по доверенности, оформленной в установленном порядке;
- 2) голосовать лично или через своего представителя по доверенности;
- 3) избирать и быть избранным в органы управления и контроля товарищества;
- 4) вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе органов управления и контроля товарищества;
- 5) сдавать, в порядке, установленном законодательством, в наем или аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности;
- 6) производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений;
- 7) завещать в установленном порядке принадлежащую ему жилую и нежилую площадь;
- 8) получать информацию о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;
- 9) присутствовать на заседаниях правления товарищества;

- 10) возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;
- 11) осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

8.5. Член товарищества обязан:

- 1) действовать в соответствии с нормами жилищного и гражданского законодательства;
- 2) соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями;
- 3) соблюдать технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории;
- 4) принимать участие в расходах и обеспечивать уплату обязательных платежей и взносов на содержание, текущий и капитальный ремонты общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с его долей в праве общей собственности на данное имущество, в порядке и в сроки до десятого числа месяца, следующего за расчетным;
- 5) производить оплату коммунальных услуг до десятого числа месяца, следующего за расчетным;
- 6) содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет;
- 7) обеспечивать с соблюдением установленных нормативных и технических требований использование, содержание и ремонт, перестройку и модернизацию помещений или их частей без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других собственников помещений;
- 8) использовать объекты общего имущества только по прямому назначению, не нарушая права и законные интересы других собственников помещений по пользованию данными объектами;
- 9) нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг любыми другими лицами, занимающими помещения, в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, предоставленного данным лицам;
- 10) поддерживать в надлежащем состоянии объекты общей собственности, находящиеся в принадлежащем ему помещении, своевременно делать заявки в правление товарищества об устранении неисправностей объектов общего имущества;
- 11) обеспечить доступ третьим лицам к частям принадлежащего ему помещения в случае необходимости поддержания в надлежащем состоянии или восстановления объектов общей собственности в многоквартирном доме, а также для предотвращения им ущерба;
- 12) предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием членов товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
- 13) нести другие обязанности, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

8.6. Член товарищества обязан принимать участие в работе общего собрания членов товарищества, выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов товарищества, правления товарищества.

8.7. При нанесении собственником помещения лично или лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, предоставленного собственником помещения, ущерба имуществу других собственников помещения, либо общему имуществу собственник помещения обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб.

8.8. Внесение собственником помещения обязательных платежей и взносов на содержание, текущий и капитальный ремонты общего имущества, специальных сборов,

целевых взносов, оплаты коммунальных услуг с нарушением размеров и сроков, установленных Уставом и (или) общим собранием членов товарищества, влечет начисление пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, от просроченной суммы за каждый день просрочки.

8.9. Правила п. 8.5 настоящего раздела распространяются на всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенному по адресу: 614000, г. Пермь, улица 25 Октября, 17, а также на юридические лица – частные, государственные и (или) муниципальные организации, которым недвижимое имущество в данных многоквартирном доме принадлежит на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления.

Все собственники (физические и юридические лица) несут полную ответственность за выполнение правил п. 8.5. настоящего раздела любыми другими лицами, занимающими помещения собственников по договорам аренды или на основании какого-либо другого права, предоставленного ими.

9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Высшим органом управления товарищества является общее собрание членов товарищества.

9.2. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляет правление.

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

10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества и «Положением о правлении товарищества», утвержденными общим собранием членов товарищества.

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

- 1) внесение изменений в устав товарищества и/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 и досрочное прекращение их полномочий;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов собственников помещений;
- 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) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 7) утверждение годового плана содержания, текущего и капитального ремонтов общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
 - 7.1) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
 - 7.2) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;
 - 7.3) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

- 8) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 9) утверждение по представлению председателя правления товарищества внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным Кодексом РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;
- 10) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;
- 11) другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ и/или иными федеральными законами РФ.
- 12) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

10.3. Уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов товарищества помимо указанных в настоящей статье также может быть отнесено решение иных вопросов.

10.4. Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

10.5. Организация и проведение общего собрания:

- 1) Годовое общее собрание членов товарищества проводится не позднее 31 марта каждого года. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе председателя правления, правления, любого члена товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии, в срок не позднее 30 дней с момента заявления соответствующего требования.
- 2) Уведомление о проведении общего собрания направляется правлением товарищества или лицом (лицами), по инициативе которого созывается общее собрание, в письменной форме лично под роспись или заказным письмом или посредством вложения в квартирный почтовый ящик. Дополнительно уведомление может направляться по электронной почте члену товарищества по его желанию. Уведомление, бюллетени для голосования и другие документы, необходимые для принятия решений, направляются не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.
- 3) В уведомлении о проведении общего собрания указывается, по чьей инициативе созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.
- 4) Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорциональным размеру общей площади жилых и (или) нежилых помещений, находящихся в его собственности.
На общем собрании член товарищества не вправе разделить число принадлежащих ему голосов.
- 5) Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют и проголосовали посредством бюллетеней члены товарищества и их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов всех членов товарищества.
В случае отсутствия кворума на общем собрании, проводимом в очной форме, собрание переходит в заочную форму с прежней повесткой дня. В уведомлении заранее указываются даты начала и окончания проведения собрания в заочной форме, на случай отсутствия кворума при проведении собрания в очной форме.
- 6) Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления. В случае созыва собрания любым членом товарищества, председательствующий может быть избран из членов товарищества, по письменному предложению инициатора. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

- 7) Решения по вопросам, перечисленным в подпунктах 2), 6), 12) пункта 10.2. настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов всех членов товарищества. По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов присутствующих на общем собрании от общего числа голосов членов товарищества.

Решения общего собрания членов товарищества оформляются протоколом. Протокол подписывает председательствующий на общем собрании и секретарь общего собрания членов товарищества. Протоколы хранятся в течение всего периода деятельности товарищества.

10.6. Решения общего собрания, принятые в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме и всех членов товарищества, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участие в голосовании, проголосовали против или воздержались.

11. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества. Правление товарищества в своей работе руководствуется действующим законодательством РФ, настоящим Уставом, «Положением о правлении ТСЖ» и вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, кроме вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества.

11.2. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества сроком на два года в количестве пяти или семи членов. Если членом товарищества является несовершеннолетний собственник помещения, то его законный представитель (отец, мать, опекун) может быть избран членом правления. Если членом ТСЖ - собственником помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право действовать от имени юридического лица в качестве члена правления. Общее собрание членов товарищества, созванное по инициативе лиц, имеющих право созвать общее собрание, вправе своим решением досрочно переизбрать членов правления.

11.3. Членом правления товарищества не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирными домами, 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.

11.4. Правление избирает на первом заседании правления из своего состава председателя правления и его заместителя простым большинством голосов от общего числа членов правления.

11.5. Заседания правления товарищества созываются председателем ежемесячно или чаще, по мере необходимости. Любой член правления или ревизионная комиссия (ревизор) вправе инициировать созыв заседания правления товарищества. Созыв заседаний и принятие решений правлением производится в соответствии с «Положением о правлении ТСЖ», утвержденным решением общего собрания членов ТСЖ.

11.6. Правление товарищества собственников жилья 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 присутствующих членов правления.

11.7. При отсутствии кворума, председатель правления товарищества назначает новую дату проведения очного заседания или, в соответствии с утвержденным общим собранием членов ТСЖ «Положением о правлении ТСЖ», поручает секретарю правления подготовить бюллетени для заочного голосования по вопросам повестки дня.

11.8. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества, подписываются председателем правления товарищества и секретарем правления товарищества.

12. ОБЯЗАННОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Соблюдение товариществом действующего законодательства РФ, решений общих собраний членов товарищества, требований Устава и «Положения о правлении ТСЖ»

12.2. Контроль за своевременным внесением собственниками квартир и помещений установленных обязательных платежей, взносов, оплаты коммунальных услуг.

12.3. Составление проектов смет доходов и расходов товарищества на соответствующий год (с учетом письменных предложений и замечаний членов товарищества) и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения.

12.4. Одобрение и заключение договоров на содержание, текущий и капитальный ремонты общего имущества собственников в многоквартирном доме на условиях оплаты работ и услуг после их выполнения, в соответствии с утвержденными общим собранием членов товарищества сметами доходов и расходов на год.

12.5. Обеспечение надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества.

12.6. Наем и увольнение персонала, обслуживающего многоквартирные дома, и изменение его состава и оплаты в пределах сумм, утвержденных общим собранием членов товарищества в штатном расписании, сметах доходов и расходов товарищества.

12.7. Ведение реестра собственников помещений и членов ТСЖ, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

12.8. Созыв, организация и проведение ежегодного общего собрания членов ТСЖ не позднее 31 марта с вопросами, предусмотренными Жилищным Кодексом РФ и уставом товарищества.

12.9. Созыв, организация и проведение внеочередного общего собрания членов ТСЖ, в случае принятия соответствующими регулирующими организациями решений по увеличению или уменьшению предельных норм сборов и платежей на содержание, текущий и капитальный ремонты общего имущества дома по сравнению с утвержденными общим собранием членов товарищества сметами доходов и расходов товарищества. При увеличении или уменьшении в течение года цен естественных монополий на водоснабжение, водоотведение, горячее водоснабжение, тепловую энергию и электроэнергию правление вносит соответствующие изменения в платежные документы и в сметы доходов и расходов товарищества без созыва внеочередного общего собрания членов товарищества.

12.10. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава и «Положения о правлении ТСЖ».

12.11. Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на его счетах в банках, в соответствии со сметами доходов и расходов товарищества и решениями, утвержденными общим собранием членов товарищества.

13. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1 Председатель правления товарищества является высшим должностным лицом товарищества, действует в своей деятельности в соответствии с законодательством РФ, решениями общих собраний членов товарищества и правления товарищества, Уставом товарищества, «Положением о правлении ТСЖ».

13.2 Председатель правления избирается на срок работы правления и может быть досрочно освобожден от должности по решению правления товарищества.

13.3 Председатель правления действует от имени товарищества без доверенности. На заместителя председателя правления товарищества оформляется доверенность на представление интересов товарищества в других организациях с правом подписи договорных, платежных, отчетных и иных документов на весь срок действия выбранного правления. Другие лица от имени товарищества действуют по разовым доверенностям, выданным председателем правления.

13.4. Председатель правления обеспечивает выполнение решений общего собрания членов товарищества и правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, которые для них обязательны.

13.5. Председатель правления подписывает от имени товарищества платежные документы и совершает сделки, одобренные правлением товарищества, если они, в соответствии с законодательством или решением общего собрания членов товарищества не подлежат обязательному одобрению общим собранием членов товарищества.

13.6. Председатель правления организует разработку и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества внутренние правила для членов товарищества, а для обслуживающего персонала - правлению.

14. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов товарищества сроком на два года в количестве до трех членов.

В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества и их близкие родственники (супруг, дети, родители, родные братья и сестры).

14.2. Ревизионная комиссия на первом заседании из своего состава избирает председателя комиссии простым большинством голосов от общего числа членов комиссии.

14.3. Ревизионная комиссия:

- 1) проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год;
- 2) проводит внеплановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества в случае, когда председатель правления досрочно освобожден от полномочий, а также по решению общего собрания членов товарищества, правления товарищества, либо по требованию членов товарищества, обладающих в совокупности не менее 10 % общего количества голосов;
- 3) представляет на утверждение общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- 4) созывает в случае необходимости общее собрание членов товарищества и/или инициирует проведение заседания правления товарищества;
- 5) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

14.4. Заседания ревизионной комиссии созываются ее председателем по мере необходимости, а также по решению общего собрания членов товарищества. Заседание ревизионной комиссии признается правомочным при участии в нем большинства членов ревизионной комиссии. Решения на заседании принимаются простым большинством голосов от общего числа членов ревизионной комиссии.

14.5. Акты и заключения по итогам ревизий бухгалтерской (финансовой) отчетности, о хозяйственной деятельности товарищества, об исполнении смет доходов и расходов товарищества, годовому отчету правления составляются и подписываются всеми членами ревизионной комиссии в полном составе. Протоколы заседаний ревизионной комиссии подписываются председателем ревизионной комиссии. Акты, заключения, протоколы хранятся в течение всего периода деятельности товарищества.

15. РЕОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. Реорганизация товарищества производится на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством РФ.

15.2. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

15.3. Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме разделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 Жилищного Кодекса РФ. Решение о разделении товарищества может быть принято на общем собрании его членов большинством голосов членов товарищества от числа голосов членов товарищества, присутствующих на его общем собрании, при условии согласия на такое разделение общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом многоквартирном доме в течение двух лет с момента проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.

15.4. Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме выделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 Жилищного Кодекса РФ. Решение о выделении товарищества может быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором будет создано товарищество собственников жилья в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

16. ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

16.1. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством РФ случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества, а также в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме.

16.2. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется между членами товарищества в соответствии с их долями в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, либо в ином порядке, установленном общим собранием членов товарищества.

16.3. При ликвидации товарищества вся документация товарищества сдается в установленном порядке на хранение в государственный архив Пермского края.

16.4. Ликвидация товарищества считается завершенной, а товарищество – прекратившим существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.

17. ОБЪЕДИНЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

17.1. Для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами, два и более товарищества собственников жилья по договору между собой могут создать объединение (ассоциацию, союз) товариществ собственников жилья. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях.

18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

18.1. Изменения и дополнения в настоящий устав, принятие новой редакции устава производятся на основании решения общего собрания членов товарищества и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

Инспекция Федеральной
налоговой службы
по Ленинскому району г.Перми
В Единый государственный реестр
юридических лиц внесена запись
«22» 01.11.11 года 20 11

ОГРН 1022200000000
ГРН 2324000000000

Экземпляр документа хранится
в регистрационном деле

Заместитель начальника ИФНС
России по Ленинскому району
г.Перми

должность: уполномоченного лица
регистратора

И.И. Першина

Пронумеровано, прошито

и скреплено печатью

на 16 (шестнадцать) листах

Председатель правления

ТСЖ «Дом 25-Октября, 17»

Е. И. Першина

