

Копия

Утверждён

решением общего
собрания Товарищества собственников
жилья «Ипподромное»
Протокол от 16 сентября 2007 года № 7

Председатель Правления
Товарищества собственников жилья
«Ипподромное»



О.Н. Неврюев

Устав

Товарищества собственников жилья

«Ипподромное»
(новая редакция)

Воронеж
2007 г.

Оглавление

1. Общие положения.
2. Правовой статус Товарищества.
3. Цель и предмет деятельности Товарищества.
Хозяйственная деятельность Товарищества.
4. Средства и имущество Товарищества.
Общие расходы Товарищей.
5. Права Товарищества.
6. Обязанности Товарищества.
7. Членство в Товариществе.
8. Права Товарищей.
9. Обязанности Товарищей.
10. Органы управления и контроля Товарищества
11. Собрание.
12. Правление.
13. Председатель.
14. Ревизионная комиссия (Ревизор).
15. Реорганизация и ликвидация Товарищества
16. Заключительные положения.

1. Общие положения

1.1. В тексте устава товарищества собственников жилья «Ипподромное» используются следующие термины и определения:

Товарищество – товарищество собственников жилья «Ипподромное»;

Товарищ – член товарищества собственников жилья «Ипподромное»;

Устав – устав товарищества собственников жилья «Ипподромное»;

Собрание – общее собрание членов товарищества собственников жилья «Ипподромное»;

Правление – правление товарищества собственников жилья «Ипподромное»;

Председатель – председатель правления товарищества собственников жилья «Ипподромное»;

Ревизор – ревизионная комиссия или ревизор товарищества собственников жилья «Ипподромное»;

Собственник – собственник помещения в многоквартирных домах, в которых создано товарищество собственников жилья «Ипподромное»;

Дом – многоквартирные дома, в которых создано товарищество собственников жилья «Ипподромное»

Общее имущество –

а) помещения в многоквартирном доме (домах) в котором (в которых) создано товарищество собственников жилья «Ипподромное», не являющиеся

частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

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

Порядок определения состава Общего имущества и форму документа его технического учёта устанавливается Правительством РФ.

Законодательство – Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О некоммерческих организациях», Трудовой кодекс Российской Федерации, иные нормативные правовые акты Российской Федерации, законодательные акты Воронежской области.

1.2. Товарищество, создано и действует в соответствии с Законодательством и Уставом.

1.3. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Ипподромное».

1.4. Сокращенное наименование Товарищества: ТСЖ «Ипподромное».

1.5. Место нахождения Товарищества: г. Воронеж, ул. Ипподромная, дом 2-А, 2-Б, 2-В.

1.6. Товарищество является некоммерческой организацией, формой объединения Собственников для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и в установленных Законодательством пределах распоряжения Общим имуществом.

2. Правовой статус Товарищества

2.1. Товарищество является юридическим лицом и считается созданным с момента его государственной регистрации.

2.2. Товарищество имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки, эмблему и другие реквизиты юридического лица.

2.3. Товарищество обладает обособленным имуществом и отвечает этим имуществом по своим обязательствам, может от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права, быть истцом и ответчиком в суде.

2.4. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие Законодательству и Уставу, представлять общие интересы Собственников и Товарищей в государственных органах власти, органах местного самоуправления, а также перед иными лицами, действуя при этом от имени и за счёт Товарищей и являясь при этом посредником, действующим по поручению Товарищей.

2.5. Товарищество несет ответственность по своим обязательствам только в пределах принадлежащего ему имущества.

2.6. Товарищество не отвечает по обязательствам Товарищей. Товарищи не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

3. Цели и предмет деятельности Товарищества.

Хозяйственная деятельность Товарищества

3.1. Товарищество как некоммерческая организация не имеет в качестве основной цели извлечение прибыли, его деятельность направлена на эффективное управление Домом (Домами), содержание и использование Общего имущества, в том числе:

3.1.1. согласование Собственниками порядка реализации своих прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению Общим имуществом;

3.1.2. распределение между Собственниками обязанностей по возмещению издержек по содержанию и ремонту Общего имущества;

3.1.3. обеспечение надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния Общего имущества и Дома;

3.1.4. осуществление деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в Доме;

3.2. Для достижения своих целей Товарищество вправе осуществлять следующие виды деятельности:

3.2.1. управление Домом, управление содержанием и ремонтом Общего имущества;

3.2.2. строительство новых объектов Общего имущества в Доме;

3.2.3. сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав Общего имущества, с соблюдением требований действующего Законодательства и Устава;

3.2.4. планирование деятельности по управлению Домом;

3.2.5. проведение технических осмотров и инвентаризаций Дома с целью оценки его содержания и необходимости проведения работ по ремонту и обслуживанию Общего имущества;

3.2.6. составление перечней необходимых работ по содержанию и ремонту Общего имущества;

3.2.7. содержание и ремонт Общего имущества;

3.2.8. обеспечение надлежащего санитарного, противопожарного и технического содержания Дома и Общего имущества;

3.2.9. организация и осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания;

3.2.10. организация подготовки и подготовка Дома к сезонной эксплуатации;

3.2.11. организация проведения капитального ремонта и осуществление контроля над его проведением;

3.2.12. проведение мероприятий по эффективному использованию нежилых помещений и земельного участка в целях привлечения дополнительных финансовых средств для улучшения состояния Общего имущества либо соразмерного уменьшения размера платежей Собственников за жилищно-коммунальные услуги;

3.2.13. организация и предоставление жилищно-коммунальных услуг по содержанию и ремонту Общего имущества и Дома Собственникам, нанимателям и арендаторам помещений в Доме в соответствии с техническими условиями и стандартами;

3.2.14. начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги;

3.2.15. организация и осуществление сбора средств на содержание и ремонт Общего имущества, жилищно-бытовые услуги в соответствии с Законодательством и Уставом;

3.2.16. осуществление контроля над использованием жилых и нежилых помещений в соответствии с требованиями Законодательства;

3.2.17. выдача Собственникам и нанимателям помещений в многоквартирном доме расчетных документов и справок о размере занимаемых помещений, о платежах за жилищно-коммунальные услуги и других документов;

3.2.18. проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

3.2.19. осуществление взыскания задолженности за содержание жилья, Общего имущества, жилищно-коммунальные услуги в соответствии с действующим Законодательством;

3.2.20. заключение от своего имени договоров с производителями (поставщиками) жилищно-коммунальных и иных услуг (работ), действуя при этом от имени и за счёт Товарищей.

3.2.21. осуществление иных действий, направленных на более эффективное обслуживание, использование и развитие Общего имущества в соответствии с действующим Законодательством и Уставом, а также иной деятельности, не запрещенной Законодательством и Уставом..

3.3. Доходы, полученные от хозяйственной деятельности Товарищества, используются по решению Собрании для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходующиеся на цели, ради которых создано Товарищество.

3.4. Доходы, полученные Товариществом от хозяйственной деятельности, не могут распределяться между членами Товарищества.

4. Средства и имущество Товарищества. Общие расходы Товарищей.

4.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами Дома.

4.2. Средства Товарищества состоят из:

4.2.1. обязательных платежей, вступительных и иных взносов, установленных решением Собрании;

4.2.2. обязательных платежей за содержание, ремонт Общего имущества и коммунальные услуги, осуществляемых Собственниками;

4.2.3. доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленной на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

4.2.4. субсидий на обеспечение эксплуатации Общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4.2.5. прочих поступлений.

4.3. Средства Товарищества направляются на покрытие общих расходов по управлению и содержанию Общего имущества, которые включают в себя:

4.3.1. общие расходы на управление, ведение бухгалтерской отчетности, юридические услуги;

4.3.2. расходы на эксплуатацию, ремонт и содержание недвижимости, за исключением тех частей недвижимости, эксплуатация, ремонт и содержание которых должны осуществляться Собственниками в соответствии с Законодательством и Уставом;

4.3.3. такие расходы, которые Собрание считает необходимыми и которые специально включены в финансовый план Товарищества в раздел резерва оборотных средств, раздел возмещения основных средств, и расходы, необходимые для покрытия дефицита бюджета за прошлые годы и т.д.;

4.3.4. другие виды расходов, необходимые для достижения целей деятельности Товарищества.

4.4. Платежи по общим расходам должны осуществляться Товарищами в такие сроки и таким образом, когда и как это установлено органами управления Товарищества.

4.5. На основании решения Собрания могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели.

4.6. Товарищество в целях улучшения состояния Дома и его текущего функционирования может в порядке, установленном Собранием, образовывать следующие фонды:

4.6.1. фонд текущих расходов, используемый исключительно на оплату труда наемного персонала, а также на цели текущего содержания Общего имущества, включая текущий и внеплановый ремонт, аварийное обслуживание, приобретение оборудования, мебели, оргтехники;

4.6.2. фонд на восстановление и ремонт Общего имущества и его оборудования, используемый исключительно для целей капитального ремонта, модернизации и реконструкции Дома, планового ремонта объектов Общего имущества, в том числе оборудования;

4.6.3. резервный фонд, используемый для обеспечения непредвиденных расходов и покрытия убытков Товарищества;

4.6.4. страховой фонд, используемый для страхования Общего имущества и его элементов;

4.6.5. иные фонды по решению Собрания.

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

4.8. Товарищество обеспечивает сбор платежей всех Собственников и Товарищей и своевременную оплату содержания и ремонта Общего имущества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам и Товарищам, если иное не зафиксировано в договорах между жилищно-коммунальными предприятиями и Товариществом.

4.9. Начисления и сборы на любые дополнительные расходы Товарищества Правление может производить при условии утверждения их Собранием.

4.10. Собрание ежегодно при утверждении финансового плана (сметы доходов и расходов) Товарищества определяет обязанности всех Собственников и Товарищей в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания. Собственники и Товарищи обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее срока, определённого Собранием.

4.11. Платежи, связанные с текущими расходами Товарищества, осуществляются в соответствии с финансовым планом.

4.12. Ежегодно после определения размеров расходов на эксплуатацию, ремонт или замену объектов Общей собственности Правление составляет финансовый план на предстоящий финансовый год и определяет платежи каждого Товарища и Собственника.

5. Права Товарищества

5.1. Товарищество вправе:

5.1.1. заключать в соответствии с Законодательством договор на управление Домом, а также договоры на содержание и ремонт Общего имущества, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах Товарищей и Собственников, действуя при этом от имени и за счёт Товарищей и Собственников (то есть, являясь, исходя из договорных обязательств, посредником, закупающим по поручению Товарищей и Собственников коммунальные услуги и услуги по обеспечению санитарного, противопожарного и технического состояния Дома и Общего имущества; по технической инвентаризации Дома и Общего имущества; по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений, капитальному ремонту Дома);

5.1.2. организовывать свое предприятие (домоуправление) для обслуживания недвижимого имущества в Доме, пользующееся правами организации жилищно-коммунального хозяйства и расчетным счетом Товарищества;

5.1.3. определять финансовый план (смету доходов и расходов) Товарищества на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт Общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Законодательством и Уставом цели;

5.1.4. устанавливать на основе принятого годового финансового плана (сметы доходов и расходов) Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого Собственника помещений в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на Общее имущество;

5.1.5. выполнять работы для Собственников и оказывать им услуги;

5.1.6. пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, предусмотренных Законодательством;

5.1.7. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и оказывающим Товариществу услуги;

5.1.8. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу в соответствии с Законодательством;

5.1.9. управлять Домом, и использовать помещения в Доме, предназначенные для нежилых целей;

5.1.10. начислять пени в размере, определяемом жилищным законодательством, лицам, несвоевременно и (или) не полностью внесшим плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

5.1.11. в случае неисполнения Собственниками своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищества требовать в судебном порядке принудительного возмещения Собственниками обязательных платежей и взносов;

5.1.12. требовать в судебном порядке полного возмещения причинённых ему убытков в результате неисполнения Собственниками обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов;

5.1.13. заключать сделки и совершать иные действия, отвечающие целям, ради которых создано Товарищество;

5.1.14. осуществлять иные права, предусмотренные Законодательством;

5.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы Собственников, Товарищество вправе:

5.2.1. в установленном порядке предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть Общего имущества;

5.2.2. в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть Общего имущества в соответствии с требованиями Законодательства;

5.2.3. в установленном порядке получать в пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

5.2.4. в установленном Законодательством порядке осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку прилегающих и выделенных земельных участков.

6. Обязанности Товарищества

6.1. Товарищество обязано:

6.1.1. обеспечивать выполнение требований действующего Законодательства и Устава;

6.1.2. заключать договоры на содержание и ремонт жилых помещений и Общего имущества с Собственниками помещений, не являющимися Товарищами;

6.1.3. выполнять в порядке, предусмотренном действующим Законодательством, принятые в соответствии с заключенными договорами обязательства;

6.1.4. создавать условия для выполнения всеми Собственниками обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в Доме;

6.1.5. обеспечивать надлежащее санитарное, противопожарное и техническое состояние Общего имущества, включая придомовую территорию, и Дома; техническую инвентаризацию Дома, предоставление коммунальных услуг по содержанию и ремонту (текущему и капитальному); заключать от своего имени договоры с производителями (поставщиками) услуг (работ), действуя при этом от имени и за счёт Товарищей и Собственников (то есть, являясь, исходя из договорных обязательств, посредником, закупающим по поручению Товарищей и Собственников коммунальные услуги и услуги по обеспечению санитарного, противопожарного и технического состояния Дома и Общего имущества; по технической инвентаризации Дома и Общего имущества; по содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений, капитальному ремонту Дома);

6.1.6. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения Общим имуществом, распределении между Собственниками расходов по содержанию и ремонту Общего имущества;

6.1.7. обеспечивать выполнение Собственниками обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в Доме;

6.1.8. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения Общим имуществом;

6.1.9. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных Законодательством пределах распоряжения Собственниками Общим имуществом или препятствующих этому;

6.1.10. представлять законные интересы Собственников в отношениях с третьими лицами в соответствии с действующим Законодательством;

6.1.11. исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим Законодательством.

6.2. Товарищество ведет финансовый учет своей деятельности и формирует финансовую отчетность в соответствии с действующим Законодательством самостоятельно или на договорной основе с физическим или юридическим лицом. Ведение бухгалтерского учета и формирование финансовой отчетности Товарищества в установленном порядке контролируется Ревизором.

7. Членство в Товариществе

7.1. Лица, приобретающие помещения в доме, где создано Товарищество, вправе стать Товарищами после возникновения у них права собственности на помещения.

7.2. Членство в Товариществе возникает у Собственника на основании письменного заявления о вступлении в Товарищество со дня подачи указанного заявления в Правление. Сведения о лице, подавшем заявление, вносятся Правлением в список Товарищей.

Форма заявления о вступлении в Товарищество разрабатывается и утверждается Правлением. К заявлению прилагается копия Свидетельства о регистрации права собственности.

7.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из Товарищества, с момента прекращения права собственности Товарища на помещение в Доме, со дня смерти Товарища, по решению суда, в иных случаях, предусмотренных Законодательством.

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

7.5. Интересы несовершеннолетних Товарищей представляют их родители, усыновители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных Законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних Товарищей производится с согласия органов опеки и попечительства.

7.6. От имени Собственников, признанных судом недееспособными или ограниченно дееспособными, заявления могут подавать от их имени соответственно опекуны и попечители.

7.7. При реорганизации юридического лица - Товарища либо смерти гражданина - Товарища их правопреемники (наследники) могут стать Товарищами после возникновения права собственности на жилое и/или нежилое помещение в Доме с момента подачи соответствующего заявления в Правление.

7.8. Товарищ, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, либо препятствующий своим действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к ответственности в порядке, установленном Законодательством.

7.8. Товарищи осуществляют совместное управление, владение и пользование Общим имуществом.

7.9. Доля Собственника и Товарища в праве общей собственности на Общее имущество пропорциональна размеру общей площади жилого/нежилого помещения, принадлежащего Товарищу на праве собственности.

7.10. Доля в праве общей собственности на Общее имущество следует судьбе права собственности на указанное помещение.

7.11. Собственник и Товарищ не вправе:

7.11.1. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество;

7.11.2. отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

7.12. Собственники и Товарищи несут бремя расходов на содержание Общего имущества в соответствии с их долей в общедолевой собственности.

8. Права Товарищей

8. Товарищ имеет право:

8.1. самостоятельно, без согласования с другими Товарищами, владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными Законодательством;

8.2. производить переоборудование и перепланировку принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения с соблюдением требований Законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им (органом) решения, если это не нарушает структурной целостности несущих конструкций Дома, а также систему функционирования инженерных коммуникаций;

8.3. перевести принадлежащее ему на праве собственности помещение в нежилое с учётом требований жилищного и градостроительного законодательства;

8.4. участвовать в Собраниях как лично, так и через своего представителя, голосовать по вопросам, поставленным на голосование; избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества; вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

8.5. получать информацию о деятельности Товарищества, органов его управления и контроля, о принятых ими решениях;

8.6. обращаться в Правление (к Председателю) с запросами, заявлениями и жалобами, связанными с деятельностью Товарищества. Рассмотрение писем и заявлений осуществляет Правление в соответствии с действующим Законодательством;

8.7. обжаловать в суд решение, принятое Собранием с нарушением Жилищного кодекса РФ и/или Устава, 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;

8.8. осуществлять страхование принадлежащих ему помещений в соответствии с Законодательством;

8.9. требовать возмещения за счет средств Товарищества расходов, понесенных им в связи с предотвращением нанесения ущерба объектам Общего имущества;

8.10. производить обязательные платежи и взносы, оплату установленных законом налогов на недвижимое имущество через расчетный счет Товарищества в случае, если такое решение принято Собранием;

8.11. обжаловать Собранию действия и решения Правления и/или Председателя;

8.12. требовать от Правления оказания специальных услуг относительно управления или эксплуатации недвижимости, которые обычным порядком не предоставляются Собственникам со стороны Товарищества. Правление может по своему усмотрению обеспечить оказание таких услуг, полная стоимость которых (включая, если того требует Правление, соответствующий доход для Товарищества) относится на счет Собственника, требующего оказания таких услуг;

8.13. инициировать созыв внеочередного Собрания на условиях пункта 11.2. Устава;

8.14. обладать другими правами, предусмотренными действующим Законодательством и Уставом.

9. Обязанности Товарищей

9. Товарищ обязан:

9.1. принимать участие в работе Собрания;

9.2. выполнять требования Устава, решения Собрания, принятые в установленном Законодательством порядке по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, даже если не участвовал в голосовании;

9.3. принимать участие в общих расходах Товарищества и своевременно уплачивать взносы, необходимые для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, управлением, содержанием, эксплуатацией, текущим и капитальным ремонтом Общего имущества, в размере пропорциональном доле участия;

9.4. за свой счет содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и своевременно осуществлять его текущий и капитальный ремонт;

9.5. поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйного обращения с ним; соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания Общего имущества;

9.6. своевременно и полностью производить оплату содержания и ремонта Общего имущества, коммунальных услуг даже при не использовании помещения, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере и порядке, установленными органами управления Товарищества;

9.7. отвечать за своевременность и полноту платежей нанимателей и арендаторов принадлежащих ему помещений;

9.8. обеспечивать доступ к частям жилого и/или нежилого помещения в случаях: устранения причин аварий и других чрезвычайных ситуаций и их последствий, поддержания этих частей в надлежащем состоянии или необходимости ремонта и восстановления объектов Общего имущества, или для предотвращения возможного ущерба недвижимому имуществу и его элементам;

9.9. самостоятельно предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам Общего имущества без соответствующего согласования с Правлением и Собранием;

9.10. соблюдать государственные технические, противопожарные, санитарные и иные правила содержания жилых домов и придомовой территории;

9.11. использовать Общее имущество по его назначению с учетом ограничений, установленных Уставом или решением Собрания;

9.12. соблюдать требования Законодательства при переустройстве и перепланировке помещений;

9.13. нести предусмотренную Законодательством ответственность за самовольную перепланировку и/или переустройство помещения;

9.14. привести самовольно переустроенное и/или перепланированное помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование переоборудования и перепланировки;

9.15. в случае отчуждения принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством, сведения о своих обязательствах перед Товариществом;

9.16. письменно уведомить Правление об отчуждении принадлежащего ему на праве собственности имущества с указанием реквизитов нового Собственника;

9.17. не нарушать права, свободы и законные интересы других граждан;

9.18. нести ответственность за любой ущерб, нанесенный им или членами его семьи, или любым лицом, занимающим принадлежащее ему помещение, объектам Общего имущества или любым другим помещениям в Доме, включая ущерб, нанесенный другому помещению или Общему имуществу, в результате неправильной эксплуатации, ремонта, переустройства и перепланировки, а также других виновных действий;

9.19. выполнять иные, установленные Законодательством и Уставом обязанности, положения и правила Товарищества.

10. Органы управления и контроля Товарищества

10.1. Органами управления Товарищества являются:

10.1.1. Собрание – высший орган управления Товарищества;

10.1.2. Правление – орган управления, руководящий текущей деятельностью Товарищества.

10.2. Органом контроля Товарищества является Ревизор.

11. Собрание

11.1. Собрание является высшим органом управления Товарищества, созывается в порядке, установленном Уставом не реже одного раза в год, и вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесённых к исключительной компетенции общего собрания Собственников.

Решения Собрания, принятые по результатам голосования, являются обязательными для всех Товарищей во всех случаях, в том числе и для тех, кто не принял участия в голосовании (независимо от причины).

11.2. Годовое Собрание созывается не ранее, чем через 90 дней, и не позднее, чем через 180 дней после окончания финансового года.

11.3. Внеочередное Собрание может быть созвано по инициативе Правления, Товарищей, обладающих 10% и более голосов от общего числа голосов в Товариществе, а также по требованию Ревизора. Решения о созыве такого Собрания оформляется протоколом, экземпляр которого в обязательном порядке направляется Правлению и Ревизору, а также приобщается к протоколу Собрания и является его неотъемлемой частью. Протокол подписывается всеми членами органа Товарищества или инициативной группы Товарищей, принявшими решение о созыве и проведении внеочередного Собрания.

11.4. Уведомление о проведении Собрания вывешивается на досках объявлений перед каждым подъездом Дома, на общей доске объявлений и в служебном помещении Товарищества (домоуправлении), а также направляется в письменном виде всем Товарищам путем заказного почтового отправления по адресу, указанному в письменной форме Товарищем, или вручается каждому Товарищу лично.

11.5. Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения Собрания. В уведомлении указываются:

- по чьей инициативе созывается Собрание;
- место и время проведения Собрания;
- повестка дня Собрания.

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

11.7. Каждый Товарищ на Собрании обладает количеством голосов пропорционально общей площади принадлежащего ему на праве собственности помещения/помещений в Доме. Количество голосов отражается в списке Товарищей и в ведомости регистрации Товарищей, присутствующих на Собрании. Количество голосов фиксируется в виде площади помещения, находящегося в собственности Товарища либо в виде процентного соотношения этой площади от суммы площадей помещений, находящихся в собственности всех Товарищей.

11.8. Доверенность на представление голоса на Собрании, может быть выдана Товарищем любому лицу с соблюдением требований Законодательства.

11.9. Голос юридического лица, являющегося Товарищем, может быть подан уполномоченным должностным лицом. Доверенность конкретного представителя предоставляется Правлению или другому инициатору Собрания.

Одно лицо может представлять интересы Товарищей, обладающих не более чем 10% голосов от общего количества голосов в Товариществе.

11.10. Собрание правомочно, если на нем присутствуют более половины Товарищей и/или их представителей, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов Товарищей.

В случае отсутствия на Собрании кворума, инициатор Собрания назначает новую дату и время проведения Собрания. При повторном отсутствии кворума проводится заочное Собрание путём голосования опросным путём.

Правомочность Собрания определяется к моменту его открытия. Для этого предварительно, непосредственно до начала проведения Собрания проводится регистрация прибывших на это Собрание Товарищей и/или их представителей. Регистрация организовывается лицом/лицами, по инициативе которых созывается Собрание. По окончании регистрации устанавливается правомочность Собрания, о чём делается сообщение Собранию.

Прибывший для участия в Собрании Товарищ обязан зарегистрироваться путём проставления своей подписи в регистрационной ведомости, а представитель Товарища кроме проставления подписи обязан сдать регистрирующим лицам соответствующую доверенность.

Регистрационная ведомость составляется на основании списка Товарищей, подавших заявления о вступлении в Товарищество на менее чем за 10 дней до даты проведения Собрания, прилагается к протоколу Собрания и является его неотъемлемой частью.

11.11. Порядок организации и проведения Собрания заочным способом определяются Правлением.

11.12. Вновь назначенное Собрание может быть созвано в срок не ранее 10 и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося Собрания.

11.13. Вопрос о досрочном прекращении полномочий отдельного члена Правления, в том числе Председателя, рассматривается на Собрании, прово-

димом только очным способом, с обязательным приглашением указанного лица путём направления ему уведомления заказным письмом. Проведение такого Собраний заочно возможно только с письменного согласия члена Правления, в том числе Председателя, вопрос о прекращении полномочий которого вынесен на рассмотрение Собраний.

11.14. Вопрос о досрочном прекращении полномочий всего состава Правления рассматривается на Собрании, проводимом только очным способом, с обязательным приглашением членов Правления путём направления им уведомления заказным письмом. Проведение такого Собраний заочно возможно только с письменного согласия всех членов Правления.

11.15. Товарищ не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению Общим имуществом или его объектами, в которых он является заинтересованным лицом, или, если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

11.16. Собрание ведет Председатель или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов Правления. В случае отсутствия членов Правления председательствующий (ведущий собрание) может быть избран из Товарищей.

11.17. Решения Собраний принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Собрании Товарищей и/или их представителей.

11.18. Решения Собраний по вопросам, отнесённым Уставом к компетенции Собраний в соответствии с пунктами 11.22.1. – 11.22.3. Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов Товарищей.

11.19. Решения Собраний оформляются протоколом. В протоколе отражаются сведения о количестве Товарищей и/или их представителей, присутствующих на Собрании, и количестве принадлежащих им голосов, а также все вопросы, обсуждавшиеся в ходе проведения Собраний и итоги голосования. Для ведения протокола избирается секретарь собрания. Протокол Собраний подписывается председательствующим и секретарем Собраний и подлежит хранению в течение всего периода деятельности Товарищества.

11.20. Товарищам предоставляются по их требованию для ознакомления протоколы Собраний и выдаются заверенные выписки из протоколов.

11.21. Решение Собраний, проводимого очным способом, может быть принято путем письменного голосования Товарищей по бюллетеням. Форма бюллетеня разрабатывается и утверждается инициатором Собраний.

11.22. К компетенции Собраний относятся:

11.22.1. принятие решения о реорганизации и ликвидации Товарищества, о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

11.22.2. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

11.22.3. принятие решений о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на Общее имущество;

11.22.4. внесение изменений и дополнений в Устав, принятие новой редакции Устава;

11.22.5. введение ограничений на использование Общего имущества;

11.22.6. избрание Правления и Ревизора;

11.22.7. утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;

11.22.8. установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов Собственников и Товарищей;

11.22.9. образование специальных фондов Товарищества;

11.22.10. рассмотрение жалоб на Правление, Председателя, Ревизора;

11.22.11. принятие и изменение правил внутреннего распорядка работников Товарищества, в обязанности которых входит обслуживание Дома, положения об оплате их труда;

11.22.12. определение размера вознаграждения членам Правления;

11.22.13. иные вопросы, предусмотренные Законодательством и Уставом.

11.23. Собрание вправе решать любые вопросы, отнесенные к компетенции Правления.

11.24. По решению инициатора проведения Собрания для участия в нём могут быть приглашены Собственники, не являющиеся Товарищами, с правом или без права совещательного голоса.

12. Правление

12.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением. Правление подотчётно Собранию и вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Собрания и общего собрания Собственников.

12.2. Правление избирается из числа Товарищей. Если Собственником является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право участвовать в работе Правления на основании соответствующей доверенности.

12.3. Члены Правления избираются на Собрании, созываемом для этой цели в установленном порядке.

12.4. Срок полномочий членов Правления составляет 2 года.

12.5. Досрочное прекращение полномочий членов Правления, за исключением случаев прекращения полномочий по собственной инициативе, производится Собранием в порядке статей 11.13. и 11.14. Устава с заслушиванием инициатора вынесения этого вопроса на Собрание, а также членов Правления, полномочия которых досрочно прекращаются Собранием.

12.6. В случае истечения срока полномочий Правления до проведения Собрания, состав Правления считается полномочным до его переизбрания или избрания того же состава Правления на новый срок Собранием.

12.7. Количество членов Правления определяется Собранием, но не может быть более 7 членов.

12.8. Кандидатуры лиц для избрания членом Правления могут предлагаться любым Товарищем в письменной форме не позднее, чем за 5 дней до дня проведения Собрания по вопросу избрания членов Правления.

12.9. Не менее чем за 3 дня до Собрания, на котором будут избираться члены Правления, список всех кандидатов в Правление представляется Товарищам путём его вывешивания на досках объявлений у каждого подъезда, в домоуправлении и во дворе Дома.

12.10. Один и тот же Товарищ может быть переизбран в состав Правления на новый срок.

12.11. Товарищи могут утвердить специальные процедуры проведения выборов, если они не противоречат Уставу.

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

12.13. Заседание Правления созывается Председателем или большинством членов Правления, а также Ревизором.

12.14. Первое заседание вновь избранного состава Правления, организуемое после Собрания, проводится не позднее 10 дней после проведения Собрания.

12.15. Правление на первом своем заседании избирает из своего состава Председателя и его заместителя, исполняющего обязанности Председателя на время его отсутствия (отпуск, болезнь, командировка и т.п.), а также распределяет обязанности и ответственность каждого члена Правления за исполнение Правлением своих полномочий (прав и обязанностей).

Правление заключает с Председателем трудовой договор на срок действия своих полномочий, но не более чем на два года.

Трудовой договор подписывает от имени Товарищества один из членов Правления, назначенный для этих целей решением Правления.

12.16. Очередные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в месяц.

12.17. Если заседания проходят не по графику, то уведомления о них должны направляться каждому члену Правления по почте или вручаться лично, не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

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

12.19. Заседание Правления признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления.

12.20. Решения Правления оформляются протоколом. За содержание протокола отвечает Председатель или его заместитель, председательствующие на заседании. За хранение и сохранность протоколов заседаний Правления отвечает Председатель.

12.21. Каждый член Правления обладает одним голосом. Все члены Правления обладают равными голосами.

12.22. Участие в работе и заседаниях Правления является личным правом члена Правления и не подлежит передаче другим лицам.

12.23. Решения Правления принимаются простым большинством голосов присутствующих членов Правления при помощи поименного голосования или поднятия руки. В случае равенства голосов при принятии решений голос Председателя является решающим.

12.24. Член Правления в случае не согласия с решением Правления имеет право фиксировать своё особое мнение в протоколе заседания Правления и довести его до сведения Собрания.

12.25. Товарищи имеют право знакомиться с содержанием протоколов заседаний Правления.

12.26. Правление обязано:

12.26.1. реализовывать решения Собрания;

12.26.2. обеспечивать соблюдение Товариществом действующего Законодательства и требований Устава;

12.26.3. контролировать своевременное внесение Собственниками и Товарищами установленных обязательных платежей и взносов;

12.26.4. составлять годовой финансовый плана (сметы доходов и расходов) Товарищества, отчетов, предоставлять их на утверждение Собранию;

12.26.5. управлять Домом или заключать договоры на управление им;

12.26.6. нанимать работников для обслуживания, эксплуатации и ремонта Общего имущества и увольнять их с соблюдением правил, закреплённых Трудовым кодексом Российской Федерации;

12.26.7. заключать договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт Общего имущества;

12.26.8. вести список Товарищей, делопроизводство, бухгалтерские учета и отчетность;

12.26.9. созывать и проводить Собрания не реже одного раза в год;

12.26.10. оформлять свои решения протоколом;

12.26.11. действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять обязанности добросовестно и разумно;

12.26.12. рассматривать заявления Товарищей;

12.26.13. выполнять иные обязанности, вытекающие из Законодательства и Устава, обеспечивающие достижение уставных целей Товарищества, ради которых оно создано, и нормальную деятельность Товарищества;

12.27. Правление вправе:

12.27.1. распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом;

12.27.2. устанавливать порядок внесения Собственниками и Товарищами обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт Общего имущества, а также с оплатой коммунальных услуг;

12.27.3. принимать необходимые меры по устранению выявленных нарушений Законодательства и Устава;

12.27.4. самостоятельно решать вопросы, касающиеся безопасности проживания в доме и сохранности Общего имущества.

12.28. Правление реализует свои полномочия (права и обязанности) путём принятия решений. Подписание документов, составленных по решениям Правления, осуществляет Председатель, его заместитель или лицо, уполномоченное для этих целей Правлением.

12.29. Жалобы на действия Правления рассматриваются Собранием.

13. Председатель

13.1. Председатель избирается из состава Правления на два года. В случае досрочного прекращения полномочий Председателя срок полномочий вновь избранного Председателя не может превышать срок полномочий Правления, членом которого является Председатель. При этом пределы срока полномочий Председателя могут быть превышены на основаниях и в порядке статьи 12.6. Устава.

13.2. Права и обязанности Председателя в области трудовых отношений определяются Законодательством, Уставом и трудовым договором.

Досрочное прекращение полномочий Председателя возможно по решению Правления или Собрания на основании Законодательства в порядке, оговорённом статьями 11.13., 11.14., 12.5. Устава, а также по собственной инициативе Председателя.

13.3. К компетенции Председателя правления относятся все вопросы руководства текущей деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Собрания и Правления.

13.4. Председатель обязан:

13.4.1. обеспечивать выполнение решений Правления;

13.4.2. созывать заседания Правления не реже одного раза в месяц;

13.4.3. вести Собрания, либо поручать это своему заместителю или одному из членов Правления;

13.4.4. действовать в интересах Товарищей, осуществлять свои права и исполнять обязанности в отношении Товарищества добросовестно и разумно;

13.4.5. соблюдать интересы Товарищества, прежде всего в отношении целей его деятельности, при совершении действий или сделок, в которых он является заинтересованным лицом;

13.4.6. использовать возможности Товарищества или допускать их использование только в целях, предусмотренных Уставом;

13.5. Председатель вправе:

13.5.1. действовать без доверенности от имени Товарищества, представлять его интересы;

13.5.2. издавать приказы, указания и распоряжения, обязательные для всех должностных лиц Товарищества;

13.5.3. подписывает письма, платежные и иные документы;

13.5.4. совершать сделки, которые в соответствии с Законодательством, Уставом не требуют обязательного одобрения Правлением, Собранием или общим собранием Собственников;

13.5.5. разрабатывать и выносить на утверждение Собрания Правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание Дома, Положение об оплате их труда.

13.6. Председатель несет ответственность перед Товариществом за убытки, причиненными Товариществу его виновными действиями (бездействием), если иные основания и размер ответственности не установлены Законодательством или договором.

14. Ревизор

14.1. Для осуществления контроля и ревизии финансовой деятельности Товарищества, в том числе деятельности Правления, Собрание избирает ревизионную комиссию (или ревизора).

14.2. Ревизионная комиссия (ревизор) – контрольный орган Товарищества - избирается сроком на 2 года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления, бухгалтер Товарищества, а также их родственники.

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

14.4. Ревизионная комиссия (ревизор) обязана:

14.4.1. проводить не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;

14.4.2. представлять общему собранию заключение по финансовому плану на соответствующий год и отчет о результатах проверки финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

14.4.3. отчитываться перед Собранием о своей деятельности;

14.4.4. выполнять иные функции, установленные действующим Законодательством РФ, Уставом, иными внутренними документами Товарищества;

14.5. Ревизионная комиссия (ревизор) вправе:

14.5.1. требовать помощь Правления, необходимую для исполнения своих задач;

14.5.2. присутствовать без права решающего голоса на заседаниях Правления и быть информированным о решениях Правления;

14.6. Собрание членов ревизионной комиссии созывается по необходимости, но не реже одного раза в год.

15. Реорганизация и ликвидация Товарищества

15.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества осуществляются по основаниям и в порядке, предусмотренным Законодательством.

15.2. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом и разделительным балансом. Передаточный акт и разделительный баланс утверждают Собранием, или органом, принявшим решение о реорганизации.

15.3. Товарищество ликвидируется:

15.3.1. по решению суда;

15.3.2. по решению Собрания, общего собрания Собственников;

15.3.3. по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

15.4. Орган, принявший решение о ликвидации создаёт ликвидационную комиссию (ликвидатора), устанавливает в соответствии с Законодательством и Уставом порядок и сроки ликвидации, и уведомляет регистрирующий орган о формировании ликвидационной комиссии и составлении промежуточного ликвидационного баланса.

15.5. Управление Домом и делами Товарищества переходят от Правления ликвидационной комиссии с момента её создания. С момента своего создания ликвидационная комиссия от имени Товарищества выступает в суде.

15.6. Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, публикацию о ликвидации Товарищества, порядке и сроке заявления требований его кредиторами.

15.7. Срок заявления требований кредиторами устанавливается не менее чем два месяца со дня публикации о ликвидации Товарищества.

По окончании срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества Товарищества, перечне предъявленных кредиторами требований, а также о результатах их рассмотр-

рения. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается органом, принявшим решение о ликвидации.

15.8. Ликвидационная комиссия принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации Товарищества.

15.9. После завершения расчётов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества Товарищества, перечень предъявляемых кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения.

15.10. Ликвидационный баланс утверждается Собранием или органом, принявшим решение о ликвидации Товарищества.

15.11. Выплата денежных сумм кредиторам ликвидируемого Товарищества производится ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленном действующим Законодательством.

15.12. При ликвидации Товарищества, оставшееся после расчетов с кредиторами имущество, направляется на обеспечение содержания, эксплуатации и ремонта Дома.

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

16. Заключительные положения

16.1. Устав утверждается Собранием и вступает в силу со дня его государственной регистрации.

16.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу, Устав в новой редакции утверждаются Собранием и вступают в силу со дня их государственной регистрации.

16.3. Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Жилищному кодексу Российской Федерации и другим нормативным правовым актам Российской Федерации и Воронежской области и подлежат государственной регистрации в установленном порядке.

16.4. Настоящий Устав составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

16.5. Расходы по составлению и регистрации Устава, составлению и регистрации изменений и дополнений Устава, составлению и регистрации новой редакции Устава возмещаются Товарищами пропорционально количеству их голосов.

17.03.2008 г.



ОГРН 1043600092892

ГРН 2083668005551

ИЗДАТЕЛЬСТВО

ИЗДАТЕЛЬСТВО

Д.В.ТОЛОКОННИКОВ



Толоконникова Д.В.

Подпись: 24 ТИСТОВ