

УТВЕРЖДЕН
протоколом № 1 общего собрания
собственников помещений
в многоквартирном доме по адресу:
г. Санкт-Петербург, Лыжный пер, д.2
от "15" мая 2012г.

Председатель собрания


Боридько А.Н.

Секретарь собрания


Ротцы М.П.

Межрайонная ИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу
Копия изготовлена с устава юридического лица
ОГРН <u>118484287941</u>
представленного при внесении в ЕГРЮЛ записи
от <u>23 МАЙ 2012</u>

УСТАВ
товарищества собственников жилья
«Лыжный, 2»

Санкт-Петербург
2012 г.

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Лыжный, 2», именуемое в дальнейшем "Товарищество", создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное официальное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Лыжный, 2».

Краткое официальное наименование Товарищества: ТСЖ «Лыжный, 2».

1.3. Место нахождения Товарищества: 197374, г. Санкт-Петербург, Лыжный пер., дом 2, пом.1-Н.
Почтовый адрес Товарищества: 197374, г. Санкт-Петербург, Лыжный пер., дом 2, пом.1-Н.

Место хранения документов Товарищества: 197374, г. Санкт-Петербург, Лыжный пер., дом 2, пом.1-Н.
Место нахождения исполнительного органа Товарищества:

197374, Санкт-Петербург, Лыжный пер., дом 2, пом.1-Н.

1.4. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.5. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

1.6. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве.

1.7. Товарищество от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступает истцом и ответчиком в суде.

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

1.9. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в т.ч. по оплате членами Товарищества обязательных платежей; плате за: услуги и работы по управлению многоквартирным домом; содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные услуги.

1.10. Товарищество действует от имени, по поручению и за счет собственников помещений в многоквартирном доме представляет их законные интересы в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной, власти, органами местного самоуправления, а также в суде. В договорных отношениях Товарищество выступает на условиях представительства (ст. 182 ГК РФ) в силу полномочия, основанного на указании закона (Жилищного кодекса РФ). Представительство в равной степени: распространяется на всех собственников - как членов, так и не членов Товарищества.

1.11. В управлении Товарищества находится многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, Лыжный пер., дом 2. Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в данном многоквартирном доме.

2. Цели деятельности Товарищества

2.1. Товарищество создано для осуществления следующих целей:

- совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме;
- обеспечение эксплуатации многоквартирного дома силами Товарищества;
- исполнения роли заказчика на работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнения обязательств, принятых по договорам;
- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг;
- обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;
- осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению, приращению и модернизации общего имущества;
- предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным Кодексом помещениями в многоквартирном доме;
- представление законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями;
- представление законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах в судебных, государственных и муниципальных органах;
- улучшение условий проживания и повышения уровня безопасности собственников помещений;

-распределения между собственниками помещений обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества.

3. Виды деятельности Товарищества

3.1. Товарищество как некоммерческая организация не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь в том случае, если это служит достижению его целей, предусмотренных законодательством РФ и настоящим уставом.

Доходы, получаемые Товариществом от предпринимательской деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества либо общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах.

3.2. Товарищество может осуществлять управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в нем, штатными сотрудниками Товарищества.

3.3. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений с целью улучшения условий их проживания (консультационные услуги, начисление обязательных платежей собственникам помещений и распечатку счетов-квитанций, первичный прием документов по регистрации граждан; услуги интернет-связи, представительства, косметический ремонт помещений, и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ, направленные на достижение целей, предусмотренных уставом).

4. Членство в Товариществе

4.1. Членами Товарищества могут быть граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления, являющиеся собственниками помещений.

4.2. Членство в Товариществе возникает у собственника на основании заявления о вступлении в Товарищество.

4.3. Членами Товарищества могут стать наследники членов Товарищества, несовершеннолетние лица, а также лица, к которым перешло право собственности на помещения в результате предусмотренных законодательством РФ сделок с недвижимостью.

4.5. Членство в Товариществе является добровольным. Член Товарищества в любое время может выйти из него, подав об этом письменное заявление в правление Товарищества.

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

4.7. Члены Товарищества, систематически не выполняющие или ненадлежащим образом выполняющие свои обязанности либо препятствующие своими действиями достижению целей товарищества, могут быть привлечены к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

4.8. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, действия от имени несовершеннолетних членов Товарищества совершаются с согласия органов опеки и попечительства.

4.9. Если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них их интересов в Товариществе.

5. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном доме.

Обязательные платежи членов Товарищества

5.1. Члену Товарищества принадлежит на праве собственности жилое и (или) нежилое помещение. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным законодательством РФ.

5.2. Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

5.3. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

5.4. Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

5.5. Общее имущество в многоквартирных домах находится в общей долевой собственности собственников помещений. Собственники владеют, пользуются и в установленных жилищным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

5.6. Уменьшение размера общего имущества возможно только при проведении реконструкции помещения и с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

5.7. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема.

5.8. Доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника помещения (покупателя, наследника и т. п.) равна доле предшествующего собственника помещения.

5.9. 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.

5.10. Пользование заинтересованным лицом общим имуществом не должно нарушать права и законные интересы собственников, в т. ч. ограничивать права самостоятельного пользования общим имуществом, превышать допустимые пределы установленных нормативов и эксплуатационных требований: вибрации, звуко-, теплоизоляции в помещениях собственников.

5.11. Член Товарищества обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения.

5.12. Члены Товарищества обязаны нести расходы по содержанию общего имущества, а так же иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества (далее - членские взносы), установленные решениями общих собраний членов Товарищества.

5.13. Члены Товарищества обязаны нести расходы по текущему ремонту общего имущества, установленные решениями общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

5.14. В случае принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня работ по капитальному ремонту, сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка ее внесения собственники обязаны оплачивать за капитальный ремонт.

5.15. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, прочих услуг, а также с оплатой коммунальных услуг, ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов, в порядке, установленном правлением Товарищества.

5.16. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы в порядке, установленном правлением Товарищества, если иное не установлено Товариществом в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества.

5.17. Наниматели по договору социального найма или договору найма государственного или муниципального жилищного фонда вносят обязательные платежи в порядке, установленном правлением Товарищества, если иное не установлено Товариществом в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах с собственником государственного или муниципального жилищного фонда.

5.18. Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

5.19. Неиспользование собственником принадлежащего ему помещения или отказ от пользования общим имуществом либо отказ от вступления в члены Товарищества не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения обязательных платежей и взносов.

5.20. В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирными домами они обязаны возместить расходы Товарищества по ранее заключенным договорам.

6. Средства и имущество Товарищества

6.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Товариществом по предусмотренным законодательством РФ основаниям.

6.2. Средства Товарищества состоят из:

- членских взносов;
- вступительных взносов;
- взносов собственников, не являющихся членами Товарищества на совместное управление общим имуществом в многоквартирных домах по договорам о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах;
- обязательных платежей (плата за услуги и работы по управлению многоквартирными домами, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плата за коммунальные услуги);
- платежей собственников на проведение капитального ремонта общего имущества в случае принятия собственниками помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника;
- доходов от предпринимательской деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального имущества, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством РФ случаях;
- прочих поступлений.

6.3. По решению общего собрания членов Товарищества Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом.

6.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансово-хозяйственным планом Товарищества.

7. Права Товарищества

7.1. Товарищество имеет право:

7.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества, самостоятельно набирать для выполнения этих целей необходимый технический персонал;

7.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год (финансово-хозяйственный план), в т. ч. необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные решением общего собрания членов Товарищества и Уставом цели;

7.1.3. Определять порядок внесения членских и иных взносов, а также обязательных платежей;

7.1.4. Осуществлять по поручению собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям;

7.1.5. Устанавливать на основе принятой Товариществом сметы доходов и расходов на год 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, включая размер членских взносов для членов Товарищества;

7.1.6. Самостоятельно осуществлять выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключить с ними договоры от имени и за счет собственников помещений;

7.1.7. Осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с управляющей или обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

7.1.8. Подготавливать предложения собственникам по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также осуществлять расчет расходов на его проведение;

7.1.9. Проверять техническое состояние общего имущества;

7.1.10. Принимать и осуществлять хранение проектной технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить в нее изменения и дополнения в порядке, установленном законодательством РФ;

7.1.11. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом предпринимательской

деятельности;

7.1.12. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

7.1.13. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим ему услуги;

7.1.14. Продавать, передавать во временное пользование и обменивать принадлежащее Товариществу имущество;

7.1.15. Устанавливать охранную сигнализацию и видеонаблюдение на места общего пользования (лифты, подвалы, чердаки и др.);

7.1.16. Составлять перечень общего имущества;

7.1.17. Приобретать средства пожаротушения;

7.1.18. Проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов и т. п.);

7.1.19. Осуществлять страхование имущества Товарищества и общего имущества по решению общего собрания членов Товарищества;

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

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

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

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

- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к нему выделенных земельных участков;

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

7.2. Товарищество вправе оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства, расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

7.3. В случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

7.4. Товарищество вправе информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

8. Обязанности Товарищества

8.1. Товарищество обязано:

8.1.1. Обеспечить выполнение требований законодательства РФ и настоящего Устава;

8.1.2. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;

8.1.3. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, предусматривающим:

8.1.3.1. Обеспечение надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме;

8.1.3.2. Предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства многоквартирного дома, качество, порядок приостановки и ограничения которых, должно соответствовать требованиям, установленных действующим законодательством;

8.1.3.3. Оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами, путем: набора соответствующего технического персонала, или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности;

8.1.3.4. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору;

8.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме путем: набора соответствующего технического персонала, ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирные дома, планирования объемов работ и

услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и неоказания услуг;

8.1.5. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому;

8.1.6. В случае заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств;

8.1.7. Осуществлять начисление обязательных платежей собственникам помещений и распечатку платежных документов, первичный прием документов по регистрации граждан;

8.1.8. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

8.1.9. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в уполномоченные органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации;

8.1.10. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав Товарищества изменений заверенные председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копию устава Товарищества, выписку из протокола общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав Товарищества с приложением заверенных председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

8.1.11. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирных домах обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, а также обязанностей собственников по капитальному ремонту общего имущества;

8.1.12. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;

8.1.13. Устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств,

устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений;

8.1.14. Осуществлять контроль за использованием членами Товарищества принадлежащих им помещений в со-ответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме;

8.1.15. Информировать управляющую и обслуживающие организации о проведении общих собраний членов Товарищества;

8.1.16. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;

8.1.17. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб членов Товарищества на действия (бездействие) штатного технического персонала, управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

8.1.18. Выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий;

8.1.19. Исполнять поручения членов Товарищества в рамках уставной деятельности;

8.1.20. Вести бухгалтерскую, статистическую, техническую и иную документацию;

8.1.21. Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками полномочий;

8.1.22. Хранить документы Товарищества:

- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
- протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы правления, приказы исполнительного органа Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;
- делопроизводство Товарищества;
- акты ревизионной проверки или заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.

8.2. Товарищество хранит документы по месту нахождения своего исполнительного органа.

9. Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме

9.1. Член Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности товарищества в виде предоставления возможности ознакомиться с документами в рабочее время, согласованное с Председателем Правления Товарищества по месту нахождения Правления Товарищества, с правом самостоятельного и за свой счет снятия копий своей копировальной техникой или путем фотосъемки документов.

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

- 9.2.1. Устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;
- 9.2.2. Реестр членов товарищества;
- 9.2.3. Бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, финансово-хозяйственный план товарищества на год, отчеты об исполнении такого плана, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- 9.2.4. Заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 9.2.5. Документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 9.2.5. Протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

9.2.6. Документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

9.2.7. Техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

9.2.8. Иные предусмотренные Жилищным кодексом РФ и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

9.3. Член Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в доме имеют право обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

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

10. Права и обязанности членов Товарищества

10.1. Член Товарищества имеет право:

- 10.1.1. Самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему помещением;
- 10.1.2. Участвовать в общем собрании членов Товарищества и голосовать лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью;
- 10.1.3. Избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и его орган контроля;
- 10.1.4. Добровольно выйти из состава членов Товарищества;
- 10.1.5. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- 10.1.6. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства РФ, санитарных, противопожарных и иных правил и норм;
- 10.1.7. Поручать Товариществу заключать в его интересах и за его счет возмездные договоры с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам;
- 10.1.8. Осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.

10.2. Член Товарищества обязан:

- 10.2.1. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирных домов, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям;
- 10.2.2. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества;

10.2.3. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением;

- 10.2.4. Выполнять требования настоящего устава, решений общего собрания членом Товарищества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества;
- 10.2.5. Не нарушать права других собственников;
- 10.2.6. Нести бремя содержания принадлежащего помещения, общего имущества;
- 10.2.7. Своевременно уплачивать членские взносы, налоги и обязательные платежи за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 10.2.8. Своевременно извещать Товарищество или уполномоченную им управляющую организацию (управляющего) о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих или работающих в его помещении;
- 10.2.9. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу;
- 10.2.10. Допускать в помещение должностных лиц и соответствующий технический персонал Товарищества, управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;
- 10.2.11. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом;
- 10.2.12. Участвовать в общих собраниях членом Товарищества;
- 10.2.13. Предоставлять правлению Товарищества достоверные сведения, позволяющие его идентифицировать и осуществлять связь с ним, а также сведения о размерах принадлежащих ему долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 10.2.14. Своевременно информировать Товарищество об изменении предоставленных сведений;
- 10.2.15. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;
- 10.2.16. Предоставлять правлению Товарищества или уполномоченной им управляющей организации (управляющему) информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия для проведения аварийных работ;
- 10.2.17. За свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещении члена Товарищества;
- 10.2.18. Предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения;
- 10.2.19. Знакомиться с информацией, размещаемой Товариществом в местах общего пользования;
- 10.2.20. Соблюдать иные требования, установленные общим собранием членом Товарищества.

11. Органы управления Товарищества

11.1. Органами управления Товарищества являются общее собрание членом Товарищества, правление Товарищества.

12. Общее собрание членом Товарищества

12.1. Порядок организации и проведения общего собрания членом Товарищества:

12.1.1. Уведомление о проведении общего собрания членом Товарищества направляется по усмотрению лица, по инициативе которого созывается общее собрание, одним из следующих вариантов (или путем сочетания нескольких вариантов):

- в письменной форме путем вручения каждому члену товарищества под расписку;
- в письменной форме посредством почтового отправления (заказным письмом);
- путем вывешивания на стендах (досках объявлений) каждого подъезда дома.

12.1.2. Уведомление направляется или выкладывается на сайте, или вывешивается на стендах подъездов не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания. Товарищество не несет ответственность за неуведомление членом Товарищества, отсутствующих по месту жительства в период организации и проведения общего собрания членом Товарищества.

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

12.1.4. Общее собрание членом Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членом Товарищества. В случае отсутствия на общем собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату, время и место его проведения. Новое собрание можно проводить в форме заочного голосования.

12.1.5. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества в соответствии с п.п. 12.8.2; 12.8.6 и 12.8.7. настоящего Устава, решения принимаются не менее чем 2/3 от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

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

12.1.7. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса РФ.

12.2. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе правления Товарищества после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления Товарищества, не менее чем 10 членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.

12.3. Проведение общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования осуществляется путем принятия членами Товарищества персональных решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

12.4. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании членов Товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, и равно количеству квадратных метров (до десятых или сотых долей) в помещении, собственником которого он является.

12.5. Общее количество голосов членов Товарищества равно суммарной общей площади жилых и нежилых помещений, которой владеют члены Товарищества в многоквартирных домах, входящих в Товарищество.

12.6. Член Товарищества вправе участвовать в общем собрании и голосовать лично либо через своего представителя. Полномочия представителя оформляются доверенностью, которая должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

12.7. Общее собрание ведет председатель правления Товарищества, а в случае его отсутствия - один из членов правления Товарищества. В случае отсутствия указанных лиц собрание ведет председатель, который избирается большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их уполномоченных представителей.

Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе тех, кто не принял участия в голосовании, независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

12.8. К компетенции общего собрания членов Товарищества относится:

12.8.1. Внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции;

12.8.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

12.8.3. Избрание членов правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора);

12.8.4. Установление размер обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

12.8.5. 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;

12.8.6. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковские кредиты;

12.8.7. Определение направлений использования дохода (прибыли) от хозяйственной деятельности Товарищества;

12.8.8. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

12.8.9. Утверждение смет доходов и расходов (планов финансово-хозяйственной деятельности) товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет (планов), аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

12.8.10. Утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

12.8.11. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества. Заключение ревизионной комиссии утверждается общим собранием только после предоставления ей сведений об ознакомлении правлением Товарищества с данным заключением;

12.8.12. Рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

12.8.13. Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников Товарищества, положения об оплате их труда,

утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

12.8.14. Определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

12.8.15. Принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества;

12.8.16. Принятие решений о страховании имущества Товарищества и общего имущества в многоквартирных домах;

12.8.17. Передача управляющей организации или управляющему части полномочий по управлению многоквартирным домом;

12.8.18. Утверждение внутренних регламентов Товарищества, в т. ч. ведения общего собрания членов Товарищества, деятельности его правления;

12.8.19. Другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции общего собрания членов Товарищества.

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

13. Правление Товарищества

13.1. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок два года и осуществляет руководство деятельностью Товарищества по всем вопросам, за исключением отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений и общего собрания членов Товарищества.

Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

13.2. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества. Численный состав членов правления Товарищества устанавливается общим собранием членов Товарищества.

13.3. Первое заседание правления Товарищества проводится сразу после общего собрания членов Товарищества, на котором были избраны члены правления.

13.4. Правление Товарищества на своем первом заседании обязано избрать из своего состава председателя правления Товарищества.

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

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

13.7. Заседание правления Товарищества созывается председателем не позднее чем за 2 рабочих дня до даты заседания в порядке, аналогичном извещению членов Товарищества об общем собрании членов Товарищества.

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

13.9. В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

13.9.1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;

13.9.2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

13.9.3. Составление смет доходов и расходов (планов финансово-хозяйственной деятельности) на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;

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

13.9.5. Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

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

13.9.7. Ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

13.9.8. Созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

13.9.9. Выполнение иных вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

14. Председатель правления

14.1. Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на срок два года. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

14.2. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

14.3. Председатель правления Товарищества и члены правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

15. Ревизионная комиссия

15.1. Ревизионная комиссия Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества сроком на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества. Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Товарищества. Выбор одного ревизора возможен только в случае его профессиональной подготовленности.

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

15.3. Ревизионная комиссия Товарищества:

15.3.1. Проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;

15.3.2. Представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

15.3.3. Представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

15.3.4. Отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

15.4. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия регулируются Положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов Товарищества. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только общему собранию членов Товарищества.

15.5. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством Российской Федерации.

15.7. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества обязана:

15.7.1. Проверять выполнение правлением Товарищества и председателем правления решений общих собраний членов Товарищества, законность совершенных правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества;

15.7.2. Осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению общего собрания членов Товарищества либо по требованию большинства членов правления Товарищества;

15.7.3. Представлять отчет о результатах ревизии на общем собрании членов Товарищества с рекомендациями об устранении выявленных нарушений. Отчет представляется на общем собрании членов Товарищества только после ознакомления с ним правления Товарищества;

15.7.4. Информировать правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов Товарищества;

15.7.5. Контролировать своевременность рассмотрения правлением Товарищества и его председателем заявлений членов Товарищества.

15.8. По решению общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества кроме ревизионной комиссии (ревизора) может быть приглашен сторонний

аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности, если это предусмотрено законодательством.

16. Ведение делопроизводства в Товариществе

16.1. Протоколы общих собраний членов Товарищества подписывают председатель и секретарь такого собрания, данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

16.2. В случае принятия решения о заочном голосовании постоянному хранению подлежат протоколы общих собраний членов Товарищества с листами голосования.

16.3. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества оформляются в письменной форме и подписываются председателем правления Товарищества и секретарем заседания правления, председателем ревизионной комиссии (ревизор) соответственно. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

16.4. Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию.

17. Реорганизация и ликвидация Товарищества

17.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.


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

17.3. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

прошито и пронумеровано
13 (тринадцать) листов

Председатель собрания



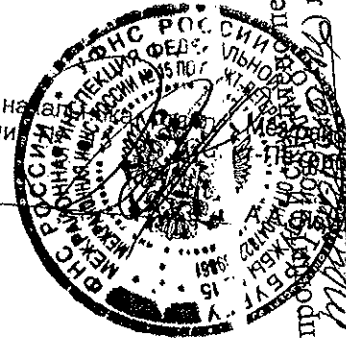
Боридько А.Н.

Секретарь собрания



Ротцы М.П.

Заместитель на ал
ИФНС России



Пронумеровано, прошито и пронумеровано
на 13 (тринадцать) листах

72614