

12677А

1

ИФНС России по Дзержинскому району г. Волгограда
наименование регистрирующего органа

В единый государственный реестр юридических лиц внесена запись
25 июля 2017 года

ОГРН 1033400171518
ГРН 2173443430136

Экземпляр документа хранится в регистрирующем органе

Заведующий канцелярией
Должность уполномоченного лица регистрирующего органа

Н.В. Кудина
инициалы, фамилия

Утвержден
Решением общего собрания членов
ТСЖ «Хользунова 36/2»
Протокол № 2 от 10 июля 2017 г.



УСТАВ

Товарищества собственников жилья

«Хользунова 36/2»

(в новой редакции)

г. Волгоград - 2017 год

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Хользунова36/2» (далее - Товарищество) образовано в соответствии с положениями Гражданского, Жилищного Кодекса, иных законодательных и правовых актов Российской Федерации и объединяет домовладельцев – собственников помещений дома 36/2, расположенного по ул.Хользунова в г.Волгограде, объединенных в единый комплекс, имеющий общие внутридомовые коммуникации.

С момента государственной регистрации настоящей редакции Устава утрачивают силу все предыдущие редакции и изменения к ним.

1.2. Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Хользунова 36/2».

1.3. Сокращенное наименование: ТСЖ «Хользунова 36/2».

1.4. Место нахождения Товарищества: 400105, г. Волгоград, ул. Хользунова, дом 36/2, кв. 81.

1.5. Юридический адрес: 400105, г.Волгоград, ул. Хользунова, дом 36/2, кв. 81.

1.6. Товарищество зарегистрировано в инспекции МНС РФ по Дзержинскому району Волгограда: ОГРН - 1033400171518, ИНН - 3442018507, КПП- 344201001.

1.7. Организационно-правовая форма Товарищества – товарищество собственников недвижимости (ФЗ РФ от 05.05.2014 № 99-ФЗ).

1.8. Товарищество – является объединением собственников помещений в многоквартирном доме созданным для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения его эксплуатации, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом и действует от имени, по поручению и за счет членов и собственников Товарищества.

1.9. Товарищество является некоммерческой организацией. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со статьей 152 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

1.10. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению общего собрания, используются для оплаты общих расходов в соответствии со сметой расходов Товарищества или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом.

1.11. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

1.12. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать

имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

1.13. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.14. Товарищество в своей деятельности руководствуется настоящим Уставом, Жилищным Кодексом РФ, законами Волгоградской области, постановлениями и распоряжениями Губернатора Волгоградской области, а также решениями общего собрания членов Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству РФ.

2. Цель и виды хозяйственной деятельности Товарищества

2.1. Товарищество создано в целях:

- совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме;
- обеспечения владения, пользования и в установленном пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;
- осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества в многоквартирном доме;
- защиты прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в суде, в отношениях с третьими лицами;
- обеспечение безопасного проживания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2. Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным Кодексом РФ помещениями в данном многоквартирном доме;
- обслуживание, эксплуатация, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- содержание и обустройство придомовой территории;
- сдача в аренду общего имущества многоквартирного дома по решению общего собрания;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей собственности.

3. Права товарищества

3.1. Для выполнения возложенных на Товарищество функций, достижения им цели создания и осуществления и осуществления Товариществом деятельности, Товарищество вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные договоры обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Жилищным кодексом РФ и настоящим уставом цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

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

5) пользоваться предоставленными банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

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

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

8) участвовать в создании объединения (ассоциации, союза) товариществ собственников жилья для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами.

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

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

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

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

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

3.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3.5. Товарищество вправе оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства, в том числе в результате энергосбережения. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещению убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

3.6. При заключении Товариществом от своего имени договоров по предоставлению коммунальных услуг, обеспечению надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния дома и придомовой территории; содержанию и ремонту жилых и нежилых помещений; капитальному ремонту жилого дома Товарищество действует в интересах членов Товарищества и за счет средств членов Товарищества.

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

4. Обязанности Товарищества

4.1. Товарищество обязано:

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

2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действия третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и установленных законодательством пределов распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

9) вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течении первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в соответствующие органы исполнительной власти;

10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в течении 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 и секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

5. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

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

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

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

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

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

5.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в установленных гражданским законодательством и Жилищным Кодексом РФ пределах.

5.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме, в том числе и не являющихся членами Товарищества, путем его реконструкции или модернизации.

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

5.5. Земельный участок на котором расположен многоквартирный дом может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

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

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

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

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

5.10. Собственник помещения не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

6. Средства и имущество Товарищества

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

6.2. Средства Товарищества состоят из:

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

6.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием Товарищества.

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

6.5. Товарищество организует и обеспечивает сбор денежных средств от собственников, для покрытия расходов на содержание и ремонт (в том числе капитальный) общего имущества многоквартирного дома, оплату коммунальных услуг, представляемых через Товарищество, а также установленных законом налогов.

6.6. Собственники помещений в многоквартирном доме несут ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами помещений, принадлежащих собственнику.

6.7. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

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

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

6.10. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения указанных лиц полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

6.11. Собственник помещений в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном действующим

законодательством. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещений без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменение или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме.

6.12. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

6.13. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны производить обязательные платежи, взносы и сборы не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным месяцем. В случае невнесения собственниками платежей за коммунальные и иные предоставляемые им услуги в сроки, установленные настоящим Уставом, собственник обязан уплатить установленную жилищным и гражданским законодательством пеню.

6.14. Если решением общего собрания членов Товарищества не предусмотрено иное, специальные сборы должны вноситься собственниками вместе с обязательными платежами.

6.15. Собственники помещений в многоквартирном доме, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Отсутствие договора не является основанием для освобождения от оплаты потребленных коммунальных услуг, а также платы за жилое (нежилое) помещение.

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

7. Членство в Товариществе

7.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения на основании письменного заявления о вступлении в Товарищество и рассмотренного на заседании правления Товарищества. В качестве членов Товарищества могут выступать физические и юридические лица, являющиеся собственниками помещений в многоквартирном доме.

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

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

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

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

7.6. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

Интересы совершеннолетних граждан, признанных в установленном порядке недееспособными, представляют опекуны.

Попечители совершеннолетних граждан, признанных в установленном порядке ограниченно дееспособными, дают согласие на совершение указанными гражданами тех сделок, которые они не вправе совершать самостоятельно.

7.7. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п.7.4. настоящего Устава, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

7.8. Число голосов членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. 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.

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

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

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

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

- 1) Устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- 2) реестр членов Товарищества;
- 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- 4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

5) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

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

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

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

9) иные, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ и решениями общего собрания членов Товарищества, внутренние документы Товарищества.

8.4. Ознакомление, с указанными в пункте 8.3. Устава документами, осуществляется путем визуального осмотра предоставленной документации.

8.5. Для предоставления возможности ознакомления с документацией Товарищества член Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме подают письменный запрос, в котором указывается:

- фамилия, имя, отчество заявителя, место жительства и контактные данные (телефон);

- помещение в многоквартирном доме, принадлежащее заявителю;

- реквизиты документа, подтверждающие право собственности на помещение в многоквартирном доме – для собственников, не являющихся членами Товарищества, с приложением копий правоустанавливающих документов

- перечень документов, согласно пункта 8.3. Устава, с которыми заявитель желает ознакомиться;

- желаемая дата и время ознакомления;

- личная подпись и дата.

Конкретная дата и время ознакомления согласовывается с Товариществом. В случае невозможности ознакомления в предложенную заявителем дату и время в связи с текущей работой ответственных лиц Товарищества, наличием ранее поступивших запросов, Товарищество вправе предложить заявителю иную дату и время ознакомления.

Запрос подается и ознакомление производится при предъявлении заявителем документа, удостоверяющего его личность, Представитель заявителя также предъявляет оригинал надлежаще заверенной доверенности.

Ознакомление проводится в помещении Товарищества (ином определенном Товариществом месте) в часы работы Товарищества (иные определенные Товариществом часы) в присутствии его уполномоченных работников либо кого-либо из членов правления Товарищества (ревизионной комиссии).

В случае поступления от разных заявителей нескольких заявок на ознакомление, ознакомление проводится в порядке поступления заявок. При ознакомлении запрещается делать какие-либо записи (пометки) на

представленных для ознакомления документах, изымать и повреждать их (их части).

Товарищество обязано предоставить заявителю для ознакомления запрашиваемую документацию не позднее 10 дней с момента подачи письменного заявления.

8.6. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право осуществлять другие права, предусмотренные законодательством, иными нормативными актами и настоящим Уставом

8.7. Члены Товарищества помимо тех прав, которыми он обладает как собственник помещения, имеют право:

- принимать участие в общих собраниях членов Товарищества с правом решающего голоса, как лично, так и через своего представителя по доверенности, предлагать кандидатуры, а также избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;

- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов управления и контроля.

9. Обязанности членов Товарищества

9.1. Член Товарищества помимо тех обязанностей, которые он имеет как собственник помещения в многоквартирном доме, обязан:

- 1) соблюдать жилищное и гражданское законодательство РФ, а также выполнять требования настоящего Устава, решения высшего и исполнительного органов Товарищества;

- 2) оказывать содействие Товариществу в осуществлении им своей деятельности;

- 3) своевременно вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества;

- 4) предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с органами управления Товарищества необходимые меры по предотвращению ущерба объектам общей собственности многоквартирного дома;

- 5) своевременно информировать Товарищество об изменении количества граждан, фактически проживающих в жилом помещении.

9.2. Члены Товарищества, а также все собственники помещений в многоквартирном доме обязаны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта на помещения.

9.3. Перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований Жилищного Кодекса РФ и законодательства о градостроительной деятельности. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления.

9.4.Переустройство, перепланировка и переоборудование жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

9.5.Переоборудование и перепланировка квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушения несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, категорически запрещается.

9.6.Собственник, допустивший самовольное переустройство жилого и подсобного помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.

9.7.В соответствии с частью 2 статьи 40 Жилищного Кодекса РФ если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, то на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

9.8.Самовольно переустроившие и (или) перепланировавшие жилое помещение лицо несет предусмотренную в этих случаях законодательством ответственность.

10. Органы управления и контроля Товарищества

10.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

10.2. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия Товарищества.

11. Общее собрание членов Товарищества

11.1.Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ и настоящим Уставом.

11.2.К компетенции общего собрания членов Товарищества относится:

1) внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава в новой редакции;

2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационного балансов;

3) избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии Товарищества, членов счетной комиссии Товарищества, членов конкурсной комиссии и досрочное прекращение их полномочий;

4) избрание Председателя Правления Товарищества из числа членов Правления Товарищества досрочное прекращение его полномочий;

5) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

6) 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;

7) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

8) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

9) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

10) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

11) утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

12) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии;

13) утверждение заключения ревизионной комиссии Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

14) принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным Кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

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

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

11.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

12. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества

12.1. Общее собрание членов Товарищества созывается не реже одного раза в год, если не принято иное решение.

12.2. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее шести месяцев после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления Товарищества, любого из членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии Товарищества, органа местного самоуправления. Лица, выступающие инициаторами проведения внеочередного общего собрания, вправе

направить в правление Товарищества письменное требование о его проведении либо самостоятельно организовать его проведение.

12.3. Уведомление (сообщение) о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, одним из следующих вариантов (или путем сочетания нескольких вариантов):

- путем вручения каждому члену Товарищества под расписку;
- посредством почтового отправления (заказным письмом);
- путем вывешивания на стендах (досках объявлений) каждого подъезда дома;
- путем публикации на веб-сайте Товарищества.

Уведомление вручается, или направляется, или вывешивается на стендах в подъездах, или публикуется на веб-сайте не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

12.4. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание;
- место и время проведения общего собрания;
- форма проведения общего собрания;
- повестка дня общего собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться;
- иная обязательная информация предусмотренная жилищным законодательством.

Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

12.5. Правомочия общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного Кодекса РФ и настоящим Уставом. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

12.6. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 7 и 8 статьи 11.2. настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

12.7. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества. Председателем собрания также, по решению общего собрания членов Товарищества, может быть избрано другое лицо из числа членов Товарищества.

12.8. Для ведения протокола собрания избирается на общем собрании Товарищества секретарь собрания.

13. Порядок голосования, выборы счетной комиссии

13.1. Общее собрание членов Товарищества в многоквартирном доме может проводиться посредством:

1) очного голосования (совместного присутствия членов Товарищества данного дома для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

2) заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1. Жилищного Кодекса РФ);

3) очно-заочного голосования.

13.2. При проведении общего собрания членов Товарищества в многоквартирном доме путем совместного присутствия членов Товарищества в данном доме инициатор общего собрания организует регистрацию членов Товарищества по реестру членов Товарищества на день проведения собрания под личную их подпись. Голосование по каждому вопросу повестки собрания осуществляется путем поднятия руки. Возможно и письменное оформление членами Товарищества бюллетеней для голосования по всем вопросам повестки общего собрания в момент проведения голосования. По результатам голосования счетная комиссия осуществляет письменное оформление итогов с указанием всех присутствующих членов Товарищества, принявших участие в голосовании, и результатами голосования каждого члена Товарищества по каждому вопросу повестки собрания.

13.3. В случае, если при проведении общего собрания членов Товарищества в многоквартирном доме путем совместного присутствия (очного голосования) членов Товарищества в данном доме для обсуждения повестки собрания и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45 Жилищного Кодекса РФ кворума, в дальнейшем решения общего собрания членов Товарищества с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем) (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование). В этом случае срок проведения общего собрания может быть назначен не ранее 10 дней со дня окончания общего собрания членов Товарищества в многоквартирном доме прошедшего в форме совместного присутствия членов Товарищества в данном доме с оформленным протоколом итогов общего собрания счетной комиссией.

13.4. Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования (опросным путем), считаются члены Товарищества в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

13.5. Общее собрание членов Товарищества в многоквартирном доме может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего

возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений членами Товарищества в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества в многоквартирном доме.

13.6. Правление Товарищества или иной инициатор (организатор) общего собрания подготавливает бланки решений для проведения заочного голосования с повесткой дня общего собрания, которые по количеству членов Товарищества на день проведения общего собрания передает их в счетную комиссию.

13.7. На каждой бланке решения члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование (бюллетене) должны быть указаны:

- четкий текст вопроса, на который можно дать ответ «за» - , «против» - , «воздержался» -;
- номер квартиры (данные нежилого помещения);
- количество голосов (общая площадь квартиры, нежилого помещения);
- дата голосования.

13.8. Члены счетной комиссии организуют вручение бланков решений для голосования членам Товарищества согласно реестра членов Товарищества на день проведения общего собрания.

В решениях по вопросам, поставленным на голосование, члены Товарищества ставят свою фамилию и инициалы, подпись, а при голосовании через представителя, также фамилия, имя, отчество представителя с указанием основания для полномочий.

13.9. Голосование на общем собрании членов Товарищества осуществляется членом Товарищества как лично, так и через своего представителя. Представитель члена Товарищества на общем собрании членов Товарищества действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене Товарищества и его представителе (ФИО, место жительства, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского Кодекса РФ (может быть удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится, жилищно-эксплуатационной организацией по месту его жительства и администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении) или удостоверена нотариально.

13.10. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (один квадратный метр общей площади, находящийся в собственности члена Товарищества равен одному голосу).

13.11. Результаты голосования являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участие в голосовании независимо от причины.

13.12. Подсчет голосов членов Товарищества при проведении очного и заочного голосования осуществляет счетная комиссия, избранная общим собранием членов Товарищества. В случае заочного голосования либо письменного очного голосования после сбора подписей или бюллетеней в течение объявленного периода объявляет результаты голосования, путем вывешивания информации на досках объявлений, расположенных в подъездах многоквартирного дома.

13.13. Результаты голосования членов Товарищества оформляется протоколом счетной комиссии в течение 5 дней после окончания голосования. Оформленный протокол, подписанный членами счетной комиссии, передается председателю и секретарю общего собрания для оформления протокола общего собрания членов Товарищества, который должен быть изготовлен не позднее 10 рабочих дней после проведения собрания. Протокол подписывается председателем и секретарем собрания.

13.14. Члены счетной комиссии избираются решением общего собрания в количестве трех человек сроком на два года. Положение о счетной комиссии утверждается общим собранием членов Товарищества.

14. Правление Товарищества

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

14.2. Правление Товарищества избирается в количестве пяти человек из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества сроком на два года.

14.3. По истечении срока, на который избрано правление, его полномочия сохраняются до избрания (переизбрания) нового состава правления.

14.4. 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.

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

14.6. Заседание правления Товарищества созывается председателем правления по мере необходимости, но не менее одного раза в месяц.

14.7. На заседании правления из числа членов правления избирается секретарь правления.

14.8. Уведомление о заседании правления Товарищества направляется председателем правления Товарищества не позднее чем за 2 рабочих дня до даты заседания в порядке, аналогичном извещению членов Товарищества об общем собрании членов Товарищества.

14.9. 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 от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем и секретарем правления Товарищества.

14.10. В обязанности правления Товарищества входят:

- 1) соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- 2) вырабатывает предложения для внесения изменений в Устав Товарищества;
- 3) выносит предупреждение членам Товарищества за нарушения Правил совместного проживания в многоквартирном доме;
- 4) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 5) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 6) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 7) рассматривает и утверждает штатное расписание Товарищества в пределах установленного фонда оплаты труда;
- 8) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение;
- 9) принятие собственников помещений в многоквартирном доме в члены Товарищества и исключение их из членов Товарищества;
- 10) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 11) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 12) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- 13) выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества обязанностей.

15. Председатель правления

15.1. Председатель правления Товарищества избирается общим собранием на срок два года не более чем на два периода подряд.

Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнения решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

15.2. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием

нов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания
нов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в
шении работников, в обязанности которых входит содержание и ремонт
его имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда,
рждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных
жищным Кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания
нов Товарищества.

15.3. Председатель правления должен знать должностные инструкции всех
ботников Товарищества, контролировать их деятельность и требовать
олнения ими своих должностных обязанностей.

15.4. Председатель правления имеет право:

- 1) издавать приказы, давать указания и распоряжения всем должностным
цам Товарищества, которые для них обязательны;
- 2) выдавать доверенности, в том числе с правом передоверия;
- 3) открывать расчетные и иные счета;
- 4) разрабатывать и утверждать положения и инструкции для всех
жностных лиц, участвующих в технической эксплуатации жилищного фонда
варищества;
- 5) представлять интересы Товарищества и собственников жилых (нежилых)
мещений в многоквартирном доме в суде и других государственных
реждениях без доверенности;
- 6) принимать решения о привлечении к работе должностных лиц
оварищества в выходные и нерабочие праздничные дни в соответствии с
сбованиями трудового законодательства;
- 7) заключать трудовые договора с должностными лицами Товарищества,
оговора подряда на выполнение работ, договора поставки коммунальных и
ругих услуг от имени Товарищества с поставщиками.

15.5. Председатель правления Товарищества вправе досрочно сложить с себя
олномочия по собственному желанию, направив в правление Товарищества
письменное заявление не менее чем за две недели. В других случаях досрочное
свобождение председателя правления от должности возможно только по
шению общего собрания членов Товарищества.

15.6. В случае избрания нового председателя правления Товарищества в
ответствии с действующим законодательством прежний председатель
равления Товарищества в течение 5-ти рабочих дней обязан:

- подготовить к передаче и передать всю имеющуюся техническую
окументацию Товарищества;
- подготовить акт приема-передачи материальных ценностей, хозяйственного
инвентаря, печать, ключи и штампы Товарищества;
- провести сверки с поставщиками услуг.

16. Ревизионная комиссия

16.1. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества
существляется ревизионной комиссией.

16.2. Ревизионная комиссия Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества в количестве трех человек сроком на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества.

16.3. Срок полномочий ревизионной комиссии исчисляется с момента избрания ее общим собранием членов Товарищества до момента избрания нового состава комиссии. В состав ревизионной комиссии могут быть избраны только те, являющиеся членами Товарищества.

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

16.5. Ревизионная комиссия Товарищества:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизию финансовой деятельности Товарищества;
- 2) представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 3) представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на планируемый год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 4) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

16.6. Плановая ревизия финансово-хозяйственной деятельности Товарищества осуществляется по итогам деятельности Товарищества за год. Плановая ревизия проводится после окончания финансового года и должна быть завершена не позднее предусмотренной Уставом даты созыва ежегодного общего собрания членов Товарищества.

16.7. Внеплановая ревизия финансово-хозяйственной деятельности Товарищества проводится в течение финансового года:

- по решению общего собрания членов Товарищества;
- по решению правления Товарищества;
- по требованию председателя правления Товарищества.

Инициаторы ревизии вправе в любой момент до принятия ревизионной комиссией решения о проведении ревизии отозвать свое требование, письменно уведомив об этом ревизионную комиссию.

Внеплановой ревизии могут быть подвергнуты определенные периоды либо сферы деятельности Товарищества.

16.8. Решение о проведении внеплановой и начале плановой ревизии в письменной форме доводится до сведения правления Товарищества не менее чем за 10 дней до предполагаемой даты начала ревизии с указанием проверяемого периода (проверяемой сферы). Срок проведения внеплановой ревизии не может превышать 30 календарных дней.

16.9. Ревизионная комиссия не вправе проводить две и более ревизии (проверки) по одним и тем же периодам (сферам). В случае проведения в течении года внеплановых ревизий, при проведении ревизии годовой финансовой деятельности учитываются результаты внеплановых ревизий, а внепланово

еренные периоды повторной проверке не подлежат. В исключительных случаях повторная ревизия может быть осуществлена только по решению общего собрания членов Товарищества.

16.10. Ревизии может подвергаться только текущий, либо предшествующий финансовый год, если иное не определено решениями общего собрания членов Товарищества. Периоды, по которым общим собранием членов Товарищества утверждены отчеты о выполнении смет доходов и расходов Товарищества на отчеты о выполнении годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, дополнительно не проверяются, если иное решение не принято общим собранием членов Товарищества.

16.11. Проведение ревизий и истребование документации не должно препятствовать или иным образом отрицательно сказываться на текущей деятельности Товарищества.

17. Реорганизация и ликвидация Товарищества

17.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании порядка, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

17.2. Товарищество по решению общего собрания членов Товарищества может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

17.3. Общее собрание членов Товарищества обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более пятидесятью процентами голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

18. Порядок регистрации изменений вносимых в Устав Товарищества

18.1. Государственная регистрация изменений, вносимых в учредительные документы Товарищества, осуществляется в том же порядке и в те же сроки, что государственная регистрация некоммерческой организации.

18.2. Изменения учредительных документов Товарищества вступают в силу дня их государственной регистрации.

18.3. Изменения и дополнения к Уставу Товарищества принимаются на общем собрании членов Товарищества большинством голосов.

18.4. Изменения и дополнения к Уставу Товарищества подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.

11
пронумеровано, пропущено и
скреплено печатью ТСЖ
«Хользунова 36/2 «А» листов

Председатель правления
С.В. Сафонов

11