

УТВЕРЖДЕНО

Протоколом № 1 от 9 сентября 2008 г.
общего собрания собственников помещений
многоквартирного дома № 28а.....
по проспекту Октября г.Ярославля

**УСТАВ
товарищества собственников жилья
«Октябрь 28 А»**

Ярославль

2008

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Товарищество собственников жилья «Октябрь 28А», именуемое в дальнейшем Товарищество, создано решением общего собрания собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (далее – МД) и их представителей (протокол № 1 от "9" сентября 2008 г.) для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в МД в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, иными законодательными актами Российской Федерации, а в части жилищных правоотношений – также законодательными актами Ярославской области и города Ярославля.

1.2. Местонахождение Товарищества:

150040, г. Ярославль, пр-т Октября, д. 28а, кв. 46.

Местонахождение постоянно действующего руководящего органа – правления Товарищества: **150040, г. Ярославль, пр-т Октября, д. 28а, кв. 46.**

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст. 152 Жилищного кодекса РФ. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

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

1.5. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы собственников помещений МД в органах государственной власти, органах городского самоуправления.

1.6. Имущество Товарищества состоит из движимого и недвижимого имущества, расположенного внутри или за пределами МД и приобретенного на средства, состоящие из вступительных или иных взносов членов Товарищества, а также полученные в результате его хозяйственной деятельности, не связанной с использованием общего имущества собственников помещений в МД.

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

1.8. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, а члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.9. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, действующим законодательством, а при наличии договоров с органами городского самоуправления также этими договорами.

1.10. Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Октябрь 28А».

Сокращенное наименование: ТСЖ «Октябрь 28А».

2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

2.1. Товарищество создается для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в МД.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является:

- управление и обеспечение обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в МД;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества собственников помещений в МД;
- сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, находящегося в собственности Товарищества и сдача в аренду, внаем части общего имущества собственников помещений в МД, управляемом Товариществом;
- обеспечение собственников помещений в МД коммунальными и прочими услугами;
- защита и представление общих интересов собственников помещений в МД в органах государственной власти, органах городского самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- обеспечение соблюдения собственниками помещений в МД и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией, утвержденных общим собранием членов Товарищества;
- исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнение обязательств, принятых по договорам;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных настоящим Уставом и Законодательством Российской Федерации для некоммерческих организаций;
- представление интересов Товарищества в качестве истца и ответчика в судах.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

3.1. Товарищество имеет право:

3.1.1. Заключать договоры на управление, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности Товарищества, с любым физическим лицом (управляющим) или организацией любой формы собственности (управляющей компанией) в соответствии с законодательством, выступать заказчиком на проведение ремонтных и строительных работ.

3.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие цели, установленные Федеральным Законом, Уставом Товарищества и решением общего собрания собственников помещений в МД.

3.1.3. Производить расчет на основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества размеров платежей, сборов и взносов для каждого собственника помещения в соответствии с его долей участия.

3.1.4. Выполнять работы и предоставлять услуги собственникам помещений МД.

3.1.5. Пользоваться кредитами банков с согласия общего собрания собственников помещений в МД в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством.

3.1.6. Иметь в собственности помещения в МД.

3.1.7. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим ему услуги.

3.1.8. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса Товарищества, если они изношены или морально устарели.

3.1.9. Получать в аренду или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек с оформлением разрешительной документации в установленном порядке.

3.1.10. Страховать имущество и объекты общей долевой собственности собственников помещений в МД, переданные Товариществу в управление.

3.1.11. Определять, в том числе на конкурсной основе, служащих, управляющего и управляющую компанию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества, для выполнения работ в МД.

3.1.12. Предъявлять иски к собственникам помещений при неуплате последних обязательных платежей и иных сборов и взносов, установленных законодательством Уставом Товарищества. Требовать полного возмещения причиненных ему убытков из-за невыполнения собственниками помещений обязательств по уплате платежей, сборов и взносов в порядке, установленном гражданским законодательством, в том числе судебным решением.

3.1.13. Получать на свой расчетный счет средства дотаций и субсидий, предоставляемых в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательными актами Ярославской области и города Ярославля.

3.1.14. Совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и предмету деятельности Товарищества.

3.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в МД, Товарищество может:

- на основании решения общего собрания собственников помещений в МД предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-либо лицу или лицам;

- на основании решения общего собрания собственников помещений в МД в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества помещения, находящиеся в собственности Товарищества;

- на основании решения общего собрания собственников помещений осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающих выделяемых земельных участках;

- получать земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек с оформлением разрешительной документации в установленном порядке.

3.3. Товарищество обязано:

3.3.1. Выполнять требования настоящего Устава и Жилищного кодекса РФ, и законодательных и правовых актов Российской Федерации, а в части жилищных правоотношений - также законодательных актов Ярославской области и города Ярославля.

3.3.2. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством договорные обязательства.

3.3.3. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в МД с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества.

3.3.4. Обеспечивать выполнение собственниками помещений обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии

действующим законодательством, настоящим Уставом, решениями общего собрания собственников помещений в МД.

3.3.5. Обеспечивать надлежащее санитарное, техническое, противопожарное и экологическое состояние общего имущества и придомовой территории, обеспечивать контроль за использованием недвижимости, находящейся в собственности собственников помещений в МД, в соответствии с целевым назначением и нормами жилищного и гражданского законодательства.

3.3.6. Обеспечивать соблюдение интересов всех собственников помещений в МД, управляемом Товариществом, при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей долевой собственностью, при распределении между собственниками помещений издержек по содержанию и ремонту общего имущества в МД.

3.3.7. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений в МД общим имуществом.

3.3.8. Представлять интересы собственников помещений в случаях, предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и органы местного самоуправления.

4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, УПРАВЛЯЕМОМ ТОВАРИЩЕСТВОМ.

4.1. Собственникам помещений в МД принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме; в том числе межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); а также крыши, несущие и ограждающие несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в МД). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства градостроительной деятельности.

4.2. Общее имущество в МД не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещения в МД.

4.3. По решению собственников помещений в МД, принятому на общем собрании в соответствии с процедурой, предусмотренной Уставом, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование лицу или лицам, если это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений.

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

4.5. Доля каждого собственника помещения независимо от членства в ТСЖ в праве общей долевой собственности на общее имущество (доля участия) пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения в МД. Доля участия собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется, исходя из

приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади.

4.6. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в МД собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

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

5. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, УПРАВЛЯЕМОМ ТОВАРИЩЕСТВОМ.

5.1. Общее собрание собственников помещений в МД, управляемом Товариществом, голосование, принятие решений проводятся в порядке, установленном статьями 45-48 Жилищного кодекса РФ.

5.2. К компетенции общего собрания собственников помещений в МД, управляемом Товариществом, относятся:

5.2.1. Принятие решений о реконструкции МД, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества;

5.2.2. Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен МД, в том числе введение ограничений пользования им;

5.2.3. Принятие решений о передаче в пользование общего имущества собственников помещений в МД;

5.2.4. Выбор способа управления МД;

5.2.5. Установление размера обязательных платежей собственников помещений; образование специальных фондов по восстановлению и ремонту общего имущества в МД и его оборудования;

5.2.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности, связанной с использованием объектов общего имущества в МД.

5.3. Решения общего собрания собственников помещений в МД по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в МД, за исключением вопросов, предусмотренных пунктами 5.2.1-5.2.3 настоящего Устава, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МД.

5.4. Решение общего собрания собственников помещений в МД может быть принято голосованием посредством опроса в письменной форме (заочное голосование) в порядке, предусмотренном статьей 47 Жилищного кодекса РФ.

6. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, УПРАВЛЯЕМОМ ТОВАРИЩЕСТВОМ.

6.1. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникают у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

6.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в МД включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МД;

- плату за коммунальные услуги.

6.3. Плата за коммунальные услуги:

6.3.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

6.3.2. Собственники помещений в МД оплачивают предоставленные им коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

6.4. Плата за содержание и ремонт помещений и общего имущества в МД:

6.4.1. Собственники помещений в МД несут бремя расходов на содержание и ремонт принадлежащих им помещений, а также участвуют в расходах на содержание и ремонт общего имущества в соответствии с долей в праве общей собственности на это имущество (п.4.5. настоящего Устава).

6.4.2. Размер обязательных платежей и (или) взносов собственников помещений в МД, связанных с оплатой расходов на управление, содержание и ремонт общего имущества в МД устанавливается на общем собрании.

6.5. Собственники помещений в МД, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом.

6.6. Неиспользование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в МД.

6.7. Собственники помещений в МД несут ответственность за своевременность платежей нанимателей либо арендаторов принадлежащих им помещений.

6.8. Наниматели жилых помещений по договорам найма или социального найма вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги Товариществу. Если размер вносимой нанимателем платы меньше, чем размер платы, установленной Товариществом, оставшаяся часть платы вносится наймодателем жилого помещения в порядке, согласованном с Товариществом.

6.9. Собственники помещений в МД несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Товариществу пени в размере и порядке, установленном пунктом 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.

7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

7.1. Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в МД на основе заявления о вступлении в Товарищество.

Интересы собственника государственного и муниципального имущества в Товариществе могут представлять специально уполномоченные государственные и/или муниципальные организации (юридические лица).

7.2. В случае если помещение в МД принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности (совместной, долевой), выступающим как один собственник, членом товарищества является один из собственников по общему согласию между ними.

7.3. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

7.4. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в МД, ликвидацией Товарищества как юридического лица или по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

7.5. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества правопреемники (наследники) могут вступить в Товарищество с момента возникновения права собственности на помещение в МД.

7.6. В случае смерти гражданина - собственника помещения и отсутствия наследников по закону и по завещанию судьба указанного помещения определяется наследниками наследственного права.

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Член Товарищества имеет право:

8.1.1. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия;

8.1.2. Избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;

8.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

8.1.4. Самостоятельно без согласования с другими членами Товарищества владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным законодательством;

8.1.5. Предоставлять в наем, пользование, аренду или на ином законном основании принадлежащее ему на праве собственности помещение физическому или юридическому лицу с учетом требований гражданского и жилищного законодательства;

8.1.6. Производить усовершенствования и изменения внутри принадлежащего ему на праве собственности помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ;

8.1.7. Завещать в установленном порядке принадлежащую ему жилую и нежилую площадь;

8.1.8. Взыскивать с Товарищества стоимость выполненного за свой счет необходимого ремонта, если выполнение этого ремонта являлось обязанностью Товарищества и не было им исполнено;

8.1.9. Обратиться в Правление Товарищества для ознакомления с учредительными документами Товарищества, техническим паспортом на дом, а также с годовыми и балансовыми отчетами.

8.1.10. Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

8.2. Член Товарищества обязан:

8.2.1. Соблюдать жилищное и гражданское законодательство;

8.2.2. Выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания собственников помещений, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества, Внутренние правила Товарищества;

8.2.3. Поддерживать принадлежащее ему на праве собственности помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы других собственников в МД, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также правила содержания общего имущества в МД;

8.2.4. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, управлением, содержанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в МД, пропорционально размеру приходящейся на него доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в МД, целевых взносов, вступительных взносов и специальных сборов в

размерах, утвержденных общим собранием собственников помещений в МД Товарищества соответственно;

8.2.5. Своевременно вносить платежи за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги;

8.2.6. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу в МД, собственником лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором или на основании какого-либо другого права, предоставленного собственником помещения.

8.3. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, осуществляют свои права и обязанности в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ.

8.4. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником принадлежащем ему жилом помещении, осуществляются ими в соответствии со статьей 31 Жилищного кодекса РФ.

9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

9.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества и председатель Правления.

9.3. Контроль за работой Правления, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общего собрания осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Организация общего собрания членов Товарищества.

10.1.1. Уведомление о проведении общего собрания направляется Правлением Товарищества или лицом (лицами), по инициативе которого созывается общее собрание, в письменной форме и вручается каждому собственнику под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

10.1.2. В уведомлении о проведении общего собрания указывается, по чьей инициативе созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

10.1.3. Количество голосов каждого собственника помещения на общем собрании членов Товарищества пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме.

10.1.4. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем 50% голосов общего числа голосов членов Товарищества. В случае отсутствия кворума инициатор назначает новую дату, место и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток со дня момента несостоявшегося ранее общего собрания.

10.1.5. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления. В случае отсутствия членов Правления председательствующий может быть избран из членов Товарищества. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

10.1.6. Протокол общего собрания членов Товарищества председателем Правления и секретарем общего собрания членов Товарищества подлежит хранению в течение всего периода деятельности Товарищества.

10.2. Решение общего собрания членов Товарищества, принятое в предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые по уважительным причинам не приняли участия в голосовании.

10.3. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, ревизионной комиссии или любого члена Товарищества с учетом требований статьи 45 Жилищного кодекса РФ.

10.4. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

10.4.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;

10.4.2. Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества;

10.4.3. Принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче прав на имущество Товарищества собственникам помещений в МД или третьим лицам;

10.4.4. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

10.4.5. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества, за исключением дохода от использования общего имущества в МД;

10.4.6. Избрание Правления и ревизионной комиссии;

10.4.7. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;

10.4.8. Образование специальных фондов Товарищества.

10.5. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, предусмотренным пунктами 10.4.2 - 10.4.5 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.

10.6. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято голосованием посредством опроса в письменной форме (заочное голосование) в порядке, предусмотренном статьей 47 Жилищного кодекса РФ.

11. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества сроком на 2 года и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества. Правление является постоянно действующим руководящим органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества. В случае, когда в государственной, муниципальной или иной предусмотренной законом собственности находится более 30 процентов площади всех помещений в МД, представитель этого собственника (члена Товарищества) входит в Правление Товарищества в обязательном порядке.

11.2. Любой член Правления Товарищества может быть исключен из состава Правления по решению общего собрания, если это решение принято большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

11.3. Правление избирает из своего состава председателя.

11.4.В обязанности Правления входят:

11.4.1.Управление МД или заключение договоров на управление:

11.4.2.Контроль за соблюдением Товариществом действующего законодательства и требований Устава;

11.4.3.Контроль за своевременным внесением собственниками помещений в МД, управляемом Товариществом, установленных обязательных платежей и взносов;

11.4.4.Составление сметы доходов и расходов Товарищества и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию;

11.4.5.Заключение договоров от имени Товарищества, в том числе на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в МД;

11.4.6.Представительство Товарищества в административных и судебных органах;

11.4.7.Наем рабочих и служащих для обслуживания МД и увольнение их;

11.4.8.Ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

11.4.9.Созыв и организация проведения общего собрания членов Товарищества, а также в зависимости от повестки дня и общего собрания собственников помещений в МД;

11.4.10.Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.

11.5.Заседания Правления Товарищества проводятся по плану или по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 месяца и созываются его председателем, решение Правления оформляется протоколом.

11.6.Заседание Правления признается правомочным при участии в нем большинства членов Правления. Решения Правления Товарищества принимаются большинством голосов от общего числа членов Правления.

11.7.Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом. (Максимальный размер средств, которыми Правление может оперировать одновременно в чрезвычайных ситуациях вне рамок утвержденного общим собранием финансового плана, может быть определен в Уставе Товарищества решением общего собрания).

11.8.Правление Товарищества обеспечивает хранение протоколов общих собраний членов Товарищества и собственников помещений в МД, книг и журналов учета и иной документации Товарищества, а также ведет учет поступления платежей от каждого члена Товарищества или собственника помещения в МД (размер платежа, время его внесения, размер долга и т.п.).

11.9.Правление Товарищества обеспечивает хранение годового и балансового отчетов, проверенных ревизионной комиссией либо внешним аудитором, Устава Товарищества и описания общего имущества собственников помещений в МД (технического паспорта на дом). Любой из вышеуказанных документов должен быть предоставлен Правлением Товарищества каждому члену Товарищества по его требованию.

12. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1.Председатель правления Товарищества избирается сроком на 2года.

12.2.Председатель обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны.

12.3.Председатель действует и подписывает от имени Товарищества без доверенности платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не подлежат обязательному одобрению Правлением или общим собранием.

12.4. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания ~~Внутренние правила~~ Товарищества, правила распорядка в отношении обслуживающего ~~Средства~~ Товарищества, положение об оплате их труда.

12.5. Председатель является представителем Товарищества в органах местного самоуправления и других органах законодательной, исполнительной и судебной власти.

13. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ

13.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества.

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

13.3. Ревизионная комиссия (ревизор):

13.3.1. Проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;

13.3.2. Представляет общему собранию членов Товарищества (при необходимости – общему собранию собственников помещений в МД) заключения по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;

13.3.3. Отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности;

13.3.4. Созывает в случае необходимости внеочередное общее собрание членов Товарищества.

14. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество.

14.2. Средства Товарищества состоят из:

14.2.1. Средств специальных фондов Товарищества;

14.2.2. Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей Товарищества, за исключением доходов, полученных от использования общего имущества собственников помещений в МД;

14.2.3. Прочих поступлений из источников, не запрещенных действующим законодательством.

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

15. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» и гражданским законодательством.

15.2. Товарищество ликвидируется по решению общего собрания членов Товарищества в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в МД и если члены Товарищества не обладают более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в МД.

16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

16.1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

16.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания, принятого большинством голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Жилищному кодексу РФ и другим законодательным актам Российской Федерации, и подлежат государственной регистрации.

16.3. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего Устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности Товарищества его отношений с членами Товарищества, собственниками помещений в МД, управляемым Товариществом, и третьими лицами, и могущими иметь принципиальное значение для Товарищества и/или его членов с точки зрения необходимости защиты их имущественных и моральных охраняемых законом прав и интересов, Товарищество и его члены должны руководствоваться положениями Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ и иных действующих законодательных и нормативно-правовых актов.

16.4. Настоящий Устав составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую силу.

16.5. Расходы по созданию и регистрации Товарищества делятся пропорционально между всеми членами Товарищества.

Председатель



