

УТВЕРЖДЕН
общим собранием членов
товарищества собственников
жилья 27 февраля 2008 года
протокол № 2

Устав товарищества собственников жилья

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «СВЯЗИСТ», именуемое в дальнейшем "Товарищество", создано и действует в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и настоящим Уставом.

1.2. Полное наименование Товарищества: товарищество собственников жилья " СВЯЗИСТ ".

1.3. Сокращенное наименование Товарищества: ТСЖ " СВЯЗИСТ ".

1.4. Место нахождения Товарищества: Тбилисский район, пос. Октябрьский, ул. Псурцева, 12.

1.5. Товарищество является некоммерческой организацией, формой объединения собственников помещений многоквартирных домов для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

Общим имуществом являются: помещения в данных домах, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данных домах, 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 данных домах оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данных домов механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данных домах за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположены данные дома, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данных домов объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.6. Товарищество является юридическим лицом и считается созданным с момента его государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки, эмблему и другие реквизиты юридического лица.

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

1.8. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления, а также перед иными лицами.

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

1.10. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

1.11. Товарищество как некоммерческая организация не имеет в качестве основной цели извлечение прибыли, его деятельность направлена на эффективное управление многоквартирными домами, содержание и использование общего имущества многоквартирных домов, в том числе:

- согласование собственниками помещений порядка реализации своих прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;

- распределение между собственниками помещений обязанностей по возмещению издержек по содержанию и ремонту общего имущества;

- обеспечение надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества;

- осуществление деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в едином комплексе недвижимого имущества;

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

- управление содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирных домах;

- строительство новых объектов общего имущества в многоквартирных домах;

- сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав единого комплекса недвижимого имущества, с соблюдением требований действующего законодательства;

- планирование деятельности по управлению многоквартирными домами;

- проведение технических осмотров многоквартирных домов с целью оценки содержания многоквартирных домов и необходимости проведения работ по ремонту и обслуживанию общего имущества многоквартирных домов;

- составление перечней необходимых работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов;

- содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов;

- обеспечение санитарного содержания домов и придомовых территорий;

- организация и осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания;

- организация подготовки и подготовка многоквартирных домов к сезонной эксплуатации;

- организация проведения капитального ремонта и осуществление контроля за его проведением;

- разработка и осуществление мероприятий по эффективному использованию нежилых помещений и земельных участков в целях привлечения дополнительных финансовых средств для улучшения состояния общего имущества многоквартирных домов либо соразмерного уменьшения размера платежей членов Товарищества за жилищно-коммунальные услуги;

- организация предоставления жилищно-коммунальных услуг в соответствии с техническими условиями и стандартами собственникам, нанимателям и арендаторам помещений в многоквартирных домах;

- начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги;

- организация и осуществление сбора средств на содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом;

- осуществление контроля за использованием жилых и нежилых помещений в соответствии с требованиями действующего законодательства;

- выдача собственникам и нанимателям помещений в многоквартирных домах расчетных документов и справок о размере занимаемых помещений, о платежах за жилищно-коммунальные услуги и других документов;

- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовых территорий;

- осуществление взыскания задолженности за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством;

- осуществление иных действий, направленных на более эффективное обслуживание, использование и развитие общего имущества многоквартирных домов в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом.

- иная деятельность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом.

1.13. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной настоящим Уставом.

Доходы, полученные от хозяйственной деятельности Товарищества, используются по решению общего собрания членов Товарищества для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, ради которых создано Товарищество.

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

2. Членство в Товариществе

2.1. Членство в Товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирных домах на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья с момента подачи указанного заявления. Если в многоквартирных домах создано Товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этих домах, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

2.2. Членство в Товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирных домах.

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

2.4. 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.

2.5. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена товарищества их правопреемники (наследники) могут стать членами Товарищества после возникновения права собственности на жилое и/или нежилое помещение в многоквартирных домах с момента подачи соответствующего заявления.

2.6. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к ответственности в порядке, установленном законодательством.

2.7. Члены Товарищества осуществляют совместное управление, владение и пользование комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, расположенных по адресу: ул. Радио, дом № 7, ул. Псурцева, дом № 8, ул. Радио, дом № 9, ул. Псурцева, дом № 10, ул. Радио, дом № 11, пер. Псурцева, дом № 13, пер. Псурцева, дом № 15, пер. Псурцева, дом № 16, ул. Южная, дом № 17, ул. Южная, дом № 22, ул. Радио, дом № 26, ул. Псурцева, дом № 28.

2.8. Доля члена Товарищества в праве общей собственности на общее имущество многоквартирных домов пропорциональна размеру общей площади жилого/нежилого помещения, принадлежащего члену Товарищества на праве собственности.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

Член Товарищества не вправе:

осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах;

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

2.9. Распределение долей членов Товарищества в праве общей собственности на общее имущество многоквартирных домов, долей участия в обязательных расходах на содержание общего имущества в многоквартирных домах, а также количества голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирных домах, устанавливается общим собранием и прилагается к настоящему Уставу (приложение 3).

2.10. Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным Законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества, если на общем собрании членов Товарищества не принято решения о приобретении или передаче этого имущества в собственность Товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

2.11. Члены Товарищества несут бремя расходов на содержание общего имущества в соответствии с их долей в общедолевой собственности.

2.12. В целях обеспечения благоприятных условий использования недвижимости и для обеспечения благосостояния и безопасности собственников помещений и лиц, в них проживающих, для сохранения качества квартир и их стоимости, члены товарищества используют комплекс недвижимого имущества в соответствии со следующими принципами:

– Объекты совместного пользования должны использоваться только по прямому назначению и без нарушения прав других собственников помещений по пользованию ими;

– Все жильцы, арендующие квартиры (арендаторы), должны выполнять условия пользования квартирой, определенные в уставе и правилах товарищества, которые включаются в договор аренды, заключаемый собственником помещения с арендатором квартиры. В случае нарушения арендатором устава и правил, правление может после передачи уведомления и заслушивания отчета со стороны собственника помещения принять санкции к собственнику помещения и арендатору вплоть до выселения арендатора и расторжения договора аренды по основаниям, предусмотренным гражданским и жилищным законодательством РФ.

– В случае перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник помещения обязан уведомить об этом Товарищество и участвовать в расходах по внесению поправок в учредительные документы в соответствующем порядке. То же касается переустройства и перепланировки жилого помещения, а также изменений границ смежных помещений в многоквартирных домах, осуществляемых в порядке статьи 40 Жилищного Кодекса РФ.

3. Права и обязанности членов Товарищества

3.1. Член товарищества имеет право:

– самостоятельно, без согласования с другими членами товарищества, распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым и/или нежилым помещением;

– участвовать в управлении товариществом как лично, так и через своего представителя; избирать и быть избранным в органы управления и контроля товарищества; вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

– передавать нанимателю либо арендатору жилого и/или нежилого помещения право голоса, а также права и обязанности, связанные с правом собственности, за исключением права голосования по вопросам внесения изменений и дополнений в устав товарищества;

- получать информацию о деятельности товарищества, органов его управления и контроля, о принятых ими решениях, о состоянии его имущества и произведенных расходах;
- обращаться в правление (к председателю правления) с запросами, заявлениями и жалобами, связанными с деятельностью Товарищества. Порядок рассмотрения обращений устанавливает правление в соответствии с действующим законодательством РФ;
- обращаться в суд для признания решения(ий) общего собрания недействительным (ыми);
- требовать от других собственников квартир, членов их семей и других постоянных или временных жильцов дома, чтобы владение и пользование многоквартирными домами соответствовали интересам всех собственников помещений многоквартирных домов;
- требовать возмещения за счет средств товарищества расходов, понесенных в связи с предотвращением нанесения ущерба объектам общей собственности членов товарищества;
- производить оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество через расчетный счет Товарищества в случае, если такое решение принято общим собранием членов товарищества;
- член Товарищества обладает другими правами, предусмотренными действующим законодательством РФ и настоящим Уставом.

3.2. Член Товарищества обязан:

- выполнять требования настоящего Устава, решения органов управления и контроля товарищества;
- соблюдать государственные технические, противопожарные, санитарные и иные правила содержания жилых домов и придомовой территории;
- принимать участие в расходах и своевременно уплачивать взносы, необходимые для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, управлением, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом общего имущества домов, в соответствии с процентной долей участия в общей долевой собственности; закрепленной за помещениями, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества;
- содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет;
- использовать жилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных настоящим уставом или решением общего собрания членов товарищества; обеспечить доступ к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих частей в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности, или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу; ущерб, который может понести в этом случае член товарищества, должен быть ему возмещен за счет средств товарищества;
- самостоятельно предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности членов Товарищества без соответствующего согласования с правлением товарищества и общим собранием членов товарищества;
- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других домовладельцев по пользованию данными объектами; соблюдать установленный правлением порядок пользования единым комплексом недвижимого имущества;
- в случае продажи принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством, копию устава товарищества и сведения о его обязательствах товариществу; член Товарищества обязан письменно уведомить правление Товарищества о продаже с указанием имени, адреса и реквизитов нового владельца;
- выполнять иные, установленные законом и настоящим Уставом обязанности членов Товарищества, положения правил товарищества собственников жилья;

Каждый собственник помещений в многоквартирных домах должен возместить товариществу и другим собственникам помещений любой ущерб, нанесенный им или членами его семьи, или любым лицом, занимающим данную квартиру с согласия собственника помещения, объектам совместного пользования или любым другим квартирам в результате небрежности или умышленно, включая любой ущерб, нанесенный другой квартире или объектам совместного пользования, в результате неправильной эксплуатации, ремонта и реконструкции квартиры ее собственником помещения.

4. Права и обязанности Товарищества

4.1. Товарищество имеет право:

- заключать договоры на управление и (или) содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах с юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или предпринимателем без образования юридического лица (управляющим);

- определять бюджет (смету доходов и расходов) Товарищества на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные действующим законодательством и настоящим уставом цели;

- устанавливать на основе принятого годового бюджета (сметы доходов и расходов) Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника помещений в многоквартирных домах в соответствии с его долей участия;

- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством и договором;

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

- продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу собственникам жилья в соответствии с действующим законодательством;

- управлять и использовать помещения в многоквартирных домах, предназначенные для нежилых целей;

- требовать в судебном порядке принудительного возмещения собственниками помещений платежей и взносов, а также возмещения причиненных Товариществу убытков, в случае неисполнения ими своих обязанностей по участию в общих расходах;

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

- осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством;

4.2. Товарищество обязано:

- обеспечивать требования действующего законодательства, а также настоящего Устава;

- заключать договоры на содержание и ремонт жилых помещений и общего имущества в многоквартирных домах с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества;

- выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, принятые в соответствии с заключенными договорами обязательства;

- создавать условия для выполнения всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в многоквартирных домах;

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирных домах;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом, распределении между домовладельцами расходов по содержанию и ремонту общего имущества;

- обеспечивать выполнение собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в многоквартирных домах;

- представлять интересы собственников помещений в отношениях с третьими лицами в соответствии с действующим законодательством;

- нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

4.3. Товарищество ведет финансовый учет своей деятельности и формирует финансовую отчетность в соответствии с действующим законодательством РФ самостоятельно или на договорной основе с физическим или юридическим лицом. Ведение бухгалтерского учета и формирование финансовой отчетности Товарищества в установленном порядке контролируется ревизионной комиссией (ревизором) и иными компетентными органами (должностными лицами).

5. Управление товариществом: органы управления, управляющий многоквартирными домами

5.1. Органами управления Товарищества являются:

Общее собрание собственников жилья – высший орган управления Товарищества;

Правление Товарищества – орган, руководящий текущей деятельностью Товарищества.

5.2. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия.

5.3. Годовое общее собрание собственников жилья созывается не ранее, чем через 90 дней, и не позднее, чем через 180 дней после окончания финансового года.

5.4. Внеочередное общее собрание собственников жилья может быть созвано по инициативе правления, собственников жилья, обладающих 10% и более голосов от общего числа голосов в Товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии.

5.5. Уведомление о проведении общего собрания производится путем объявлений, размещающихся непосредственно возле подъездов жилых домов, на досках объявлений не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания. В объявлении о проведении общего собрания указываются:

- место и время проведения собрания;

- повестка дня собрания;

- по чьей инициативе созывается общее собрание.

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестку дня.

5.6. Каждый собственник жилья на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия (приложение 3). Результаты голосования, полученные в соответствии с уставом, являются обязательными для всех собственников помещений во всех случаях, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании (независимо от причины).

Доверенность на представление голоса, закрепленного за квартирой, может быть выдана любому лицу, не являющемуся членом правления или должностным лицом товарищества. Одно лицо может представлять интересы членов товарищества, обладающих не более чем 10% голосов от общего количества голосов в Товариществе.

Голос юридического лица, являющегося собственником помещений, может быть подан уполномоченным должностным лицом в отсутствие уведомления о назначении конкретного лица. Председатель собрания может потребовать доказательств того, что лицо, голосующее от имени юридического лица, имеет на это право.

5.7. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют собственники жилья, обладающие более 50 % голосов от общего числа голосов собственников жилья. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании собственники жилья. В случае отсутствия на собрании кворума, инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.

5.8. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 2 и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

5.9. Собственники жилья не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или, если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

5.10. Общее собрание ведет председатель правления или один из членов правления. В случае отсутствия членов правления председательствующий может быть избран из собственников жилья.

5.11. Решение, принятое на общем собрании, является обязательным для всех собственников жилья, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

5.12. Решение принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании собственников жилья или их представителей и оформляется протоколом. Для ведения протокола избирается секретарь собрания. Протокол общего собрания собственников жилья подписывается председателем правления и секретарем общего собрания и подлежит хранению в течение всего периода деятельности Товарищества.

5.13. Собственникам жилья предоставляются по их требованию для ознакомления протоколы общих собраний и выдаются заверенные выписки из протоколов.

5.14. Решение может быть принято заочно путем письменного опроса собственников жилья.

5.15. К компетенции общего собрания относятся следующие вопросы:

- 1) внесение изменений в устав товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов собственниками жилья;
- 5) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общественного имущества в многоквартирных домах и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- 8) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления и ревизионной комиссии;
- 9) принятие и изменение, по представлению председателя правления товарищества, правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, обслуживающих многоквартирные дома, положения об оплате их труда;
- 10) иные вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ или иными Федеральными законами.

5.16. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с п.п. 1) – 6) п.5.15. настоящего Устава, решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

5.17. Руководство текущей 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 жилья. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

5.18. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

Члены правления избираются на общем собрании, созываемом для этой цели в установленном порядке.

5.19. Срок полномочий членов правления составляет 2 (два) года.

5.20. Количество членов правления определяется общим собранием собственников жилья.

5.21. Правление на первом своем заседании избирает из своего состава председателя.

5.22. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

- соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований настоящего Устава;
- контроль за своевременным внесением собственниками жилья установленных обязательных платежей и взносов;

- составление годового бюджета (сметы доходов и расходов) Товарищества, отчетов и предоставление их на утверждение общему собранию;

- заключение договоров от имени Товарищества, в том числе договоров на содержание и ремонт общего имущества;

- представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами;

- управление многоквартирными домами или заключение договоров на управление;

- наем рабочих и служащих и увольнение их;

- ведение списка собственников жилья, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

- созыв и организация проведения общего собрания;

- выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава;

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

5.24. Правление имеет право самостоятельно решать вопросы, касающиеся безопасности проживания в доме и сохранности общего имущества.

5.25. Заседание правления созывается его председателем.

Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

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

5.26. Заседание правления товарищества собственников жилья признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления товарищества. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом. Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять большинства членов правления, то большинством голосов присутствующие могут перенести данное заседание.

5.27. Председатель правления избирается на срок 2 (два) года. Председатель обеспечивает выполнение решений общего собрания и правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

5.28. К компетенции председателя правления относятся все вопросы руководства текущей деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания или правления Товарищества.

5.29. Председатель правления без доверенности действует от имени Товарищества, в том числе представляет его интересы, издает приказы и дает указания для исполнения работниками и собственниками жилья, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием собственников жилья, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания собственников жилья, правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирных домов, положение об оплате их труда.

5.30. Председатель правления Товарищества при осуществлении своих прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах собственников жилья, осуществлять свои права и исполнять обязанности в отношении Товарищества добросовестно и разумно.

5.31. Функции председателя правления:

- обеспечивает сохранность общего имущества в многоквартирных домах;

- организует надлежащее содержание многоквартирных домов в соответствии с установленными требованиями и регламентами работ, установленными параметрами качества услуг и условиями договора управления;

- обеспечивает содержание придомовой территории;

- обеспечивает проведение ремонта общего имущества многоквартирных домов;

- организует выбор обслуживающей организации (физического лица, индивидуального предпринимателя, подрядчика) и заключает с ней (ним) договор по проведению ремонта общего имущества многоквартирных домов и инженерного оборудования домов в соответствии с установленными техническими регламентами;

- разрабатывает и представляет собственникам помещений многоквартирных домов предложения о постановке многоквартирных домов на капитальный ремонт, разрабатывает смету на проведение работ, определяет срок проведения ремонта;

- обеспечивает выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации многоквартирных домов и инженерного оборудования;

- обеспечивает незамедлительное устранение аварий и неисправностей конструктивных элементов многоквартирных домов и инженерного оборудования;

- организует сбор платежей с собственников и нанимателей (арендаторов) жилых и нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов, а также за коммунальные услуги

в случае выполнения председателем правления (самостоятельно или с привлечением физических и/или юридических лиц) функций расчета и начисления платежей;

- выдает своевременно собственникам помещений многоквартирных домов ежемесячные платёжные обязательства (извещения о начислении платежей) с перечислением всех статей услуг, независимо от порядка их оплаты для осуществления ежемесячных платежей;

- ведет расчеты с собственниками помещений многоквартирных домов по объему фактического потребления (при наличии приборов учета) или с применением нормативов в соответствии с законодательством;

- производит перерасчет (уменьшение) оплаты за жилищно-коммунальные услуги при перерыве в их подаче и/или предоставлении услуг ненадлежащего качества;

- предоставляет собственникам помещений многоквартирных домов координаты (адрес, телефон) обслуживающих организаций (индивидуальных предпринимателей, физических лиц), а также перечень обязательных выполняемых ими работ и предоставляемых услуг, а также работ и услуг, которые могут быть осуществлены и предоставлены по просьбам граждан за их счет;

- осуществляет контроль за выполнением договоров по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов и предоставлению коммунальных услуг, выходит с предложениями по снижению размеров оплаты услуг либо применению штрафных санкций при непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, своевременно информирует граждан обо всех планируемых и производимых изменениях в порядке получения и оплаты услуг;

- информирует собственников помещений многоквартирных домов о порядке выполнения работ обслуживающей организацией (индивидуальным предпринимателем, физическим лицом) по содержанию общего имущества многоквартирных домов, в условиях и сроках намечаемого проведения ремонта многоквартирных домов;

- предупреждает собственников помещений многоквартирных домов о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации, Уставом Товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, иными внутренними документами Товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющей организации, а также договорами;

- обеспечивает доступ и ознакомление собственников помещений многоквартирных домов с договорами, соглашениями и иной документацией по всем вопросам, затрагивающим его материальные и иные интересы при получении услуг;

- предоставляет собственникам помещений многоквартирных домов по их требованию соответствующую техническую, бухгалтерскую, статистическую и прочую информацию по выполнению договорных обязательств, а также информацию о порядке предоставления услуг, их потребительских качествах, ценах на содержание и ремонт жилья и тарифах на коммунальные услуги;

- информирует собственников помещений многоквартирных домов об изменении цен на содержание и ремонт жилья, тарифов на коммунальные услуги, нормативов потребления, порядка расчетов за предоставленные жилищно-коммунальные услуги в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации, Уставом Товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, иными внутренними документами Товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющей организации, а также договорами;

- рассматривает поступившие от собственников помещений многоквартирных домов жалобы и предложения в установленные сроки и принимает необходимые меры;

- содействует собственникам помещений многоквартирных домов при установке приборов учета;

- выполняет все условия договоров с обслуживающими организациями (индивидуальными предпринимателями, физическими лицами), в том числе своевременно оплачивает либо обеспечивает

своевременную оплату работ, выполняемых обслуживающей организацией (индивидуальным предпринимателем, физическим лицом);

- несет иные обязанности, установленные действующим законодательством Российской Федерации, договором на управление многоквартирными домами, иными документами Товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющей организации.

В целях наиболее эффективного управления многоквартирными домами председатель правления составляет на каждый календарный год план хозяйственной деятельности, который содержит следующие сведения:

- обзор состояния общего имущества многоквартирных домов и намечаемых действий по обеспечению его надлежащего состояния;

- данные о доходах и расходах, планируемых в целях управления общим имуществом многоквартирных домов;

- обязанности собственников помещений многоквартирных домов по несению расходов на управление общим имуществом многоквартирных домов;

- о размере платежей, вносимых в ремонтный фонд с целью содержания общего имущества многоквартирных домов (при наличии решения собственников помещений многоквартирных домов о формировании ремонтного фонда).

5.36. Председатель правления имеет право:

- контролировать соблюдение обслуживающей организацией (организациями) качества содержания многоквартирных домов, нормативов и качества предоставляемых коммунальных услуг;

- требовать от обслуживающей организации (организаций):

- надлежащего содержания жилого дома в соответствии с установленными в нормативных документах и договорах параметрами качества;

- проведения своевременного и качественного ремонта общего имущества многоквартирных домов и инженерного оборудования;

- производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях многоквартирных домов, поставив их собственников предварительно в известность о дате и времени осуществления осмотра, в том числе с участием представителей органов государственного надзора и контроля, пожарной охраны и иных компетентных органов (должностных лиц), для выполнения необходимых ремонтных работ, ликвидации аварий;

- нанимать в установленном порядке работников для эффективного управления многоквартирными домами и надлежащего и своевременного оказания необходимых работ и услуг;

- осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и заключаемыми договорами.

Управляющий в случае нарушения по своей вине правил содержания и ремонта многоквартирных домов, нормативного уровня и режима оказания коммунальных услуг, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями договоров.

5.37. Для осуществления контроля финансово-хозяйственной деятельности товарищества, в том числе деятельности правления Товарищества, общее собрание избирает ревизионную комиссию из числа членов Товарищества.

5.38. Ревизионная комиссия – контрольный орган Товарищества - избирается общим собранием сроком на 1 год. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества, бухгалтер Товарищества, а также их родственники.

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

5.39. Ревизионная комиссия:

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;

- представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;

- отчитывается перед общим собранием о своей деятельности;

- выполняет иные функции, установленные действующим законодательством РФ, настоящим Уставом, иными внутренними документами Товарищества;

5.40. Член ревизионной комиссии имеет право:

- проверять состояние имущества Товарищества, расчетные счета, балансовые счета и бухгалтерские документы;

- требовать от правления устных и письменных объяснений;

- требовать помощь правления, необходимую для исполнения своих задач;

- присутствовать без права голоса на собраниях правления и быть информированным о решениях и предписаниях правления;

- инициировать созыв внеочередного общего собрания или внеочередного собрания правления;

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

6. Средства и имущество Товарищества. Общие расходы собственников жилья

6.1. В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирных домов.

6.2. Средства Товарищества состоят из:

- иных взносов, установленных решением общего собрания собственников жилья;
- обязательных платежей за содержание, ремонт общего имущества и коммунальные услуги, осуществляемых собственниками жилья;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирных домах, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

6.3. Средства товарищества направляются на покрытие общих расходов по управлению и содержанию многоквартирных домов (комплекса недвижимого имущества), которые включают в себя:

- общие расходы на управление, ведение бухгалтерской отчетности, юридические услуги, которые осуществляет товарищество;

- расходы на эксплуатацию, ремонт и содержание недвижимости, за исключением тех частей недвижимости, эксплуатация, ремонт и содержание которых должны осуществляться собственниками помещений в соответствии с уставом;

- такие расходы, которые общее собрание считает необходимыми и которые специально включены в бюджет товарищества в раздел резерва оборотных средств, раздел возмещения основных средств, и расходы, необходимые для покрытия дефицита бюджета за прошлые годы и т.д.;

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

- Платежи по общим расходам должны осуществляться собственниками жилья в такие сроки и таким образом, когда и как это установлено общим собранием.

6.4. На основании решения общего собрания собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием собственников жилья.

6.5. Товарищество в целях улучшения состояния многоквартирных домов и его текущего функционирования, установленном общим собранием собственников жилья, образует следующие фонды:

- фонд текущих расходов, используемый исключительно на цели текущего содержания многоквартирных домов, включая текущий и внеплановый ремонт, приобретение оборудования, мебели, оргтехники, а также на оплату труда наемного персонала;

- фонд капитального ремонта, используемый исключительно для целей капитального ремонта, модернизации и реконструкции;

- резервный фонд, используемый для поддержки платежеспособности Товарищества.

6.6. Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

6.7. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности собственников жилья, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых собственниками жилья, если иное не зафиксировано в договорах между жилищно-коммунальными предприятиями и Товариществом или управляющим. Собственники жилья оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

6.8. Начисления и сборы на любые дополнительные расходы Товарищества правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

6.9. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета (сметы доходов и расходов) Товарищества определяет обязанности всех собственников жилья в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания. Собственники жилья обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

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

6.11. Ежегодно, не позднее 01 декабря каждого года, после определения размеров расходов на эксплуатацию, ремонт или замену объектов общей собственности правление Товарищества составляет финансовый план на предстоящий финансовый год и определяет платежи каждого собственника жилья.

6.12. Правление Товарищества не вправе превысить расходы более чем на 10% годового бюджета (сметы доходов и расходов) Товарищества в связи с затратами, не предусмотренными годовым бюджетом (сметой доходов и расходов). Решение в данном случае принимается Общим собранием собственников жилья.

7. Реорганизация и ликвидация Товарищества

7.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества осуществляются по основаниям и в порядке, предусмотренным гражданским законодательством.

7.2. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят в правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

7.3 Товарищество ликвидируется:

- по решению общего собрания - в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества;
- при приобретении одним лицом в собственность всех жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах;
- по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

7.4. Порядок ликвидации Товарищества:

7.4.1. Управление многоквартирными домами переходит от правления Товарищества к ликвидационной комиссии с момента принятия решения о ликвидации.

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

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

7.4.4. По окончании срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества Товарищества, перечень предъявляемых кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения.

7.4.5. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим собранием собственников жилья (при решении о самороспуске) или органом, принявшим решение об его ликвидации, по согласованию с налоговой инспекцией.

7.4.6. Если имеющиеся у ликвидируемого Товарищества денежные средства недостаточны для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу имущества товарищества с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

7.4.7. Выплата денежных сумм кредиторам ликвидируемого Товарищества производится ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленном действующим законодательством, в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом, начиная со дня его утверждения.

7.4.8. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается Общим собранием собственников жилья или органом, принявшим решение о ликвидации Товарищества, по согласованию с налоговой инспекцией.

7.4.9. При ликвидации Товарищества недвижимое имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется в соответствии с долями участия собственников жилья, либо в ином порядке, установленном общим собранием по отдельным видам имущества.

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

8. Заключительные положения

8.1. Устав утверждается общим собранием собственников жилья и вступает в силу со дня государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

8.2. Настоящий Устав составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую силу.

8.3. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу, Устав в новой редакции утверждаются общим собранием. Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Жилищному кодексу Российской Федерации и другим нормативным правовым актам Российской Федерации и подлежат государственной регистрации.

8.4. Расходы по созданию и регистрации Товарищества делятся пропорционально долям участия между собственниками жилья.

Устав утвержден общим собранием собственников помещений 27.02.2008.

ЕЖРАЙОННАЯ ИФНС РОССИИ №5
ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ
 (Территориальный участок 2351 по Тбилисскому р-ну)
наименование регистрирующего органа

В единый государственный реестр
 юридических лиц внесена запись
 «3» апреля 2008 г.

ОГРН 1082351000126
 ГРН 1082351000126

Экземпляр документа храниться
 в регистрирующем органе
Зам. начальника
должность, наименование регистрирующего органа
Р. И. Берташе
фамилия, инициалы

подпись



по номеру
 Пропущено

11 месяцев
 Председатель
 ТОО «Связист»
 Игорь Игоревич