

УТВЕРЖДЕН
на собрании собственников жилья
в многоквартирном доме № 43
по проспекту Победы
Протокол общего собрания № 52
от 29 апреля 2008 г.
Председатель собрания:
М.Г. Балашов / Балашов М.Г.

Секретарь собрания:
А.Г. Быхов / Быхов А.Г.

УСТАВ
товарищества собственников жилья
« Победы 43 »

г. Череповец

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Победы 43» именуемое в дальнейшем «Товарищество», создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», других законодательных и иных нормативных актов путем реорганизации жилищно-строительного кооператива № 2

1.2. Полное наименование: «Товарищество собственников жилья в многоквартирном доме № 43 по проспекту Победы «Победы 43». Краткое официальное наименование товарищества: «ТСЖ «Победы 43».

1.3. Местонахождение и почтовый адрес: 162622, Россия, Вологодская обл., г. Череповец, проспект Победы, дом N 43, квартира (офис) 27

1.4. Товарищество является правопреемником ЖСК № 2 и отвечает по обязательствам кооператива перед физическими и юридическими лицами в соответствии с передаточным актом.

2. Цель и виды деятельности товарищества

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в многоквартирном доме, имеющим цели и предмет своей деятельности:

- обеспечение согласия домовладельцев о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния недвижимого имущества в жилищной сфере;
- распределения между членами товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
- осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению недвижимым имуществом в жилищной сфере, а также по сохранению и приращению недвижимости в многоквартирном доме;
- обеспечение жилищно-коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;
- обеспечение выполнения домовладельцами в границах недвижимого имущества в жилищной сфере правил пользования жилыми помещениями и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержание дома и придомовой территории;
- заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнения обязательств, принятых по договорам;
- осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 6 настоящего устава;
- защита прав и интересов собственников жилья;
- представления общих интересов членов товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

2.2. Товарищество может заниматься хозяйственной деятельностью, предусмотренной в Уставе товарищества, предпринимательской деятельностью постольку, поскольку это необходимо для выполнения его уставных задач и целей.

3. Правовой статус товарищества

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, создаваемой в соответствии с действующим законодательством и уставом товарищества.

3.2. Товарищество является юридическим лицом, имеет самостоятельный баланс, счета в банках, может от своего имени заключать договоры, приобретать личные имущественные и неимущественные права и нести ответственность, быть истцом и ответчиком в суде.

3.3. Товарищество имеет свою печать с наименованием: первый круг - «Россия Вологодская область город Череповец»; второй круг: - «Товарищество собственников жилья»; в центре: - ТСЖ «Победы 43». А также может иметь бланки, угловой и другие штампы со своим наименованием.

3.4. 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.

3.5. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

4. Право собственности на жилые и нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме

4.1. Собственники жилья через товарищество реализуют права по распоряжению, владению, пользованию их общего имущества.

4.2. К объектам общего имущества членов товарищества относятся:

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

б) крыши;

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

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

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

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

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

4.3. Все недвижимое имущество, приобретенное товариществом по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, является имуществом, находящимся в общей собственности его членов.

4.4. Недвижимое имущество, в границах товарищества, непосредственно связанное с жилым многоквартирным домом, являющееся общей собственностью домовладельцев, следует судить права домовладельца на жилое и (или) нежилое помещение.

4.5. Доля в праве общей собственности на общее имущество, принадлежащие членам товарищества, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членом товарищества на помещения в многоквартирном доме.

4.6. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членом товарищества, принятого в соответствии с уставом товарищества, могут быть переданы в пользование кому-либо лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников жилья.

4.7. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и несущие конструкции, а также механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначение для обслуживания многоквартирного дома, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников.

4.8. Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в обязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, если совместным решением членом товарищества не установлено иное, долю (количество) голосов на общих собраниях членом товарищества. Доля участия каждого члена товарищества пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме, которая определяется в квадратных метрах общей площади. Порядок определения доли участия устанавливается на общем собрании членом товарищества.

4.9. Доля участия по соглашению членом товарищества может быть установлена разной для различных групп домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений.

4.10. Недвижимое имущество, приобретенное товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членом товарищества, если на общем собрании членом товарищества не принято решение о приобретении этого имущества в собственность товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.

4.11. Любой член товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по
- содержанию помещения и общего имущества;
- сведения о залоге помещений;
- сведения о страховании общего имущества в многоквартирном доме;
- данные действующего бюджета и финансового отчета товарищества;
- сведения о любых известных капитальных затратах, которые товарищество собираются произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

4.12. Невыполнение членом товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме, включая

прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами - сервитутом, который устанавливается по соглашению между членами товарищества и лицом, требующим установления сервитута, а в случае недостижения соглашения - по решению суда.

5. Средства и фонды товарищества

5.1. Финансовые средства товарищества состоят из:

- вступительных взносов, установленных в размере 100 (сто рублей) = 00 копеек
- обязательных платежей владельцев, арендаторов и собственников жилых и/или нежилых помещений (за предоставляемые коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества, пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество члена товарищества в этой собственности);
 - специальных платежей (резервный фонд, предназначенный для капитального ремонта объектов общей собственности и других непредвиденных расходов);
 - страховых взносов (на страхование объектов общей собственности);
 - доходов от хозяйственной и (или) предпринимательской деятельности товарищества, направленных на осуществление целей и задач товарищества;
 - передаваемых товариществом собственникам жилья установленных компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций;
 - иных поступлений из источников, не запрещенных действующим законодательством.

5.2. Товарищество по решению общего собрания членов товарищества может образовывать специальные фонды (резервный, страховой, на капитальные ремонты и другие), средства которых могут расходоваться на цели, предусмотренные Положением об этих фондах и настоящим Уставом товарищества. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

5.3. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности товарищества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых членам товарищества, если иное не зафиксировано в договорах между жилищно-коммунальными предприятиями и товариществом или организацией, управляющей общим имуществом в многоквартирном доме, на основе которого создано товарищество.

5.4. Члены товарищества оплачивают содержание и ремонт общего имущества и мест общего пользования, налог на недвижимое имущество пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности, если на общем собрании не принято иное решение.

5.5. Члены товарищества оплачивают холодное и горячее водоснабжение, теплоснабжение, газовое и электроснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг владельцами и арендаторами.

5.6. Начисления и сборы с членов товарищества на любые дополнительные расходы товарищества правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

5.7. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета товарищества или финансового плана определяет обязательности всех членов товарищества в отношении регулярных платежей, взносов и сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

5.8. Члены товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетом.

5.5. Члены товарищества оплачивают холодное и горячее водоснабжение, теплоснабжение, газо- и электроснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг жильцами и арендаторами.

5.6. Начисления и сборы с членов товарищества на любые дополнительные расходы товарищества правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

5.7. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета товарищества или финансового плана определяет обязанности всех членов товарищества в отношении регулярных платежей, взносов и сборов, утратившая сроки и процедуру их взимания.

5.8. Члены товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

5.9. Если не предусмотрено иное, специальные платежи должны выплачиваться вместо с регулярными платежами членов товарищества.

6. Хозяйственная деятельность товарищества

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества в соответствии с действующим законодательством и уставом.

6.2. Для достижения своих целей товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтom недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- эксплуатации, техническое содержание и ремонт общего имущества и мест общего пользования;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, взимая либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав многоквартирного дома и находящегося в собственности товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома и улучшения общего имущества;
- иные виды хозяйственной деятельности предусмотренные уставом товарищества.

6.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты общих расходов или, по решению общего собрания членов товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам товарищества, указанным в уставе.

7. Членство в товариществе

7.1. Членами товарищества являются физические и юридические лица, являющиеся собственниками жилых и (или) нежилых помещений в жилом многоквартирном доме, расположенном по адресу: проспект Победы, дом N 43, и которые в установленном законодательством порядке на общем собрании домовладельцев выразили свое волеизъявление.

7.2. Членство в товариществе возникает у домовладельцев с момента государственной регистрации товарищества в установленном порядке, выразивших свое волеизъявление и приняты на общем собрании на основании личного заявления.

7.3. Если жилое и (или) нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то членом товарищества может являться один из собственников и по общему согласию между ними.

7.4. 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.

7.5. Членство в товариществе прекращается с момента утраты права собственности на жилое или нежилое помещение в границах товарищества в связи со смертью гражданина или ликвидацией юридического лица, отчуждением недвижимого имущества либо по другим основаниям.

7.6. Членами товарищества не могут быть лица, не являющиеся собственниками недвижимого имущества в границах товарищества.

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

7.8. Член товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

8. Права товарищества

8.1. Товарищество имеет право:

- совершать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества, в пределах действующего законодательства и устава товарищества;
- организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в многоквартирном доме;
 - определять бюджет товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные платежи, взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества цели;
 - распоряжаться средствами товарищества, перечисленными в п. 5 настоящего устава;
 - устанавливать на основе принятого годового бюджета или финансового плана товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия;
- выполнять работы и оказывать услуги домовладельцам;
- пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством;
- продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентаря и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды товарищества, если они изношены или морально устарели;
- страховать имущество и объекты общей собственности, переданные товариществу собственником жилья в управление;
- выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества;

- совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества;
- за несвоевременные платежи за коммунальные услуги устанавливать пени, их размеры и дату после которой они будут начисляться.

8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, товарищество может:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;
- в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности товарищества;
- получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем к выделенным земельным участкам;
- совершать иные действия и совершать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества.

8.3. В случае неисполнения членами товарищества их обязанностей по участию в общих расходах товарищество вправе предъявлять члену товарищества в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, уставом или общим собранием членов товарищества, с момента, когда платеж должен быть произведен.

9. Обязанности товарищества

9.1. Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;
- выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;
- обеспечивать выполнение всеми членами товарищества их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме
- обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, уставом, решениями общего собрания;
- выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования многоквартирного дома и общего имущества товарищества;
- заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг;
- обеспечивать соблюдение интересов всех членов товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- в случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять интересы членов товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в

иных отношениях с третьими лицами;

- выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. Права членов товарищества

10.1. Член товарищества имеет право:

• иметь в собственности часть помещения или несколько помещений в многоквартирном доме;

• самостоятельно, без согласования с другими членами товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями;

• участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления товарищества;

• вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

• взыскать с товарищества стоимость выплаченного за свой счет необходимого ремонта, если выполнение этого ремонта являлось обязанностью товарищества, и не было им выполнено;

• возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;

• получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;

• производить через расчетный счет товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов товарищества;

• сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке;

• осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.

11. Обязанности членов товарищества

11.1. Член товарищества обязан:

• выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества;

• соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории;

• соблюдать правила общежития и соблюдения общественного порядка, правила содержания домашних животных, а также правила внутреннего распорядка товарищества;

• принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, 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 ремонт за свой счет;

• использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;

• предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

- обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;
- устранить за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других дольщиков либо облику имущества членом товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, за исключением принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды;
- использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом товарищества или решением общего собрания членом товарищества;
- нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и иными правовыми актами, уставом товарищества.

12. Органы управления и контроля товарищества

- 12.1. Органами управления товарищества являются общее собрание членом товарищества и правление товарищества.
- 12.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членом.
- 12.3. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества.
- 12.4. Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

13. Общее собрание членом товарищества

- 13.1. Годовое общее собрание членом товарищества созывается не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года.
- 13.2. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе членом товарищества, обладающих не менее 10% голосов, правления, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.
- 13.3. Уведомление о проведении общего собрания членом товарищества помещается на доску объявлений в каждой секции многоквартирного дома и направляется в письменной форме каждому члену товарищества путем почтового отправления по адресу, указанному в письменной форме членом товарищества.
- 13.4. Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членом товарищества. В уведомлении указывается:
- по чьей инициативе созывается общее собрание;
 - место и время проведения собрания;
 - повестка дня собрания.
- 13.5. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.
- 13.6. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально размеру общей площади, находящейся в его собственности жилых и (или) помещений, исходя из соотношения 1 кв. м. общей площади - один голос. В случаях, когда в государственной, муниципальной собственности находится более 30% общей площади жилых и нежилых помещений, соответствующий государственный орган или орган местного самоуправления на общем собрании товарищества имеет не более 30% от общего числа голосов в товариществе.

13.7. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов всех членов товарищества. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.

13.8. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

13.9. Член товарищества 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.

13.10. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления или управляющей.

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

13.12. К исключительной компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

- 1) Внесение изменений и дополнений в устав товарищества;
 - 2) Решение о реорганизации и ликвидации товарищества;
 - 3) Принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залог или передаче иных прав на имущество товарищества домовладельцам или третьим лицам, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в многоквартирном доме;
 - 4) Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в многоквартирном доме;
 - 5) Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
 - 6) Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
 - 7) Введение ограничений на использование общего имущества;
 - 8) Избрание правления и ревизионной комиссии, переизбрание председателя и освобождение его от полномочий;
 - 9) Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;
 - 10) Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов товарищества;
 - 11) Образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта недвижимого имущества и оборудования;
 - 12) Передача функций управления управляющей организации;
 - 13) Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии товарищества;
 - 14) Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положения об оплате их труда;
 - 15) Определение размера вознаграждения членам правления товарищества.
- 16) Уставом товарищества к компетенции общего собрания членов товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.

13.13. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 1) - 6), решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 7) - 16), решение принимается большинством голосов членов товарищества, присутствующих на собрании.

13.14. Без заключения ревизионной комиссии (квта аудитора) общее собрание товарищества не вправе утвердить финансовый отчет, годовой баланс и общий размер обязательных взносов и платежей.

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

13.16. Уведомление о принятых решениях на общем собрании помещается на доску объявлений в каждой секции многоквартирного дома и направляется в письменной форме каждому члену товарищества путем почтового отправления по адресу, указанному в письменной форме членом товарищества.

14. Правление товарищества

14.1. 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 членов товарищества.

14.2. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

14.3. Правление товарищества в количестве не менее трех человек избирается общим собранием товарищества из числа членов товарищества сроком не более чем на два года.

14.4. В случае, когда в государственной или муниципальной собственности находится более 30% площади всех помещений в многоквартирном доме: представитель соответствующего члена товарищества входит в правление товарищества в обязательном порядке. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

14.5. Члены правления избираются собственниками жилых и нежилых помещений на общем собрании, созываемом для этой цели в установленном порядке. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым собственником жилого или нежилого помещения либо в письменной, либо в устной форме на собрании, созванном с целью избрания членов правления. Список всех кандидатов в правление представляется собственникам - членам товарищества не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления. Члены товарищества могут утвердить специальные процедуры проведения таких выборов, если они не противостоят настоящему уставу.

14.6. Правление на первом своем заседании избирает из своего состава председателя. Председатель правления в пределах своей компетенции без доверенности действует от имени товарищества в соответствии с законодательством, настоящим Уставом товарищества.

14.7. Решение правления товарищества принимается 2/3 голосов членов правления.

14.8. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

- 1) Соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава.
- 2) Контроль над своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.
- 3) Составление годового бюджета или финансового плана товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.
- 4) Заключение договоров от имени товарищества.
- 5) Представительство товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.
- 6) Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление.
- 7) Прием рабочих и служащих (управляющей, бухгалтер, дворник, плотник, электрик, уборщик лестничных клеток и мест общего пользования и др.) для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их.
- 8) Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.
- 9) Ведение списка членов товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета

и отчетности.

10) Созыв и организация проведения общего собрания.

11) Выбор организации, представляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также подбор кандидатуры управляющего и осуществление контроля над их деятельностью.

12) Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

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

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

14.11. Заседание правления созывается его председателем.

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

14.13. Регулярные 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. Если заседание проходит не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену правления по почте или вручаться лично не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания. Члены товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.

14.14. Специальные заседания правления могут созываться председателем с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену правления лично или по почте и в котором указывается время, место и тема повестки дня заседания.

14.15. Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять большинства членов правления, то большинством голосов присутствующие могут перенести данное заседание.

14.16. По решению общего собрания членов товарищества выполнение функций Правления товарищества может быть возложено по договору на управляющего товариществом. При заключении договора с управляющей организацией правление передает свои функции этой управляющей организации.

15. Председатель правления

15.1. Председатель правления избирается членами правления сроком не более чем на два года.

15.2. Председатель правления обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества.

15.3. Переизбрание председателя правления и освобождение его от полномочий осуществляется по решению правления.

15.2. Председатель, действуя от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием.

15.3. Если общее собрание членов товарищества приняло решение о самостоятельном управлении и обслуживании многоквартирного дома, то председатель разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка для обслуживающего персонала товарищества, положений об оплате их труда.

16. Ревизионная комиссия (ревизор)

16.1. Для осуществления контроля над деятельностью товарищества общее собрание может избирать ревизионную комиссию или ревизора из числа членов товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества, бухгалтер товарищества.

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

16.4. Для осуществления контроля над деятельностью товарищества общее собрание товарищества может пригласить аудитора.

16.5. Ревизионная комиссия (ревизор):

1) Проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год.

2) Представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.

3) Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

17. Реорганизация и ликвидация товарищества

17.1. Прекращение деятельности товарищества происходит путем его реорганизации (слияния, присоединения, разделения, выделения, преобразования) или ликвидации. При реорганизации товарищества все права и обязанности переходят к правопреемнику.

17.2. Реорганизация товарищества производится на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

17.3. Ликвидация товарищества может осуществляться по решению общего собрания членов товарищества. Товарищество считается ликвидированным в случаях:

- приобретения одним лицом в собственность всех жилых и нежилых помещений в границах единого недвижимого имущества в жилищной сфере;

- при физическом уничтожении или разрешении недвижимого имущества в жилищной сфере в случае невозможности его восстановления и замещения;

- по решению суда.

17.4. Имущество, оставшееся после ликвидации товарищества, распределяется между членами товарищества пропорционально их доле общей собственности после выполнения обязательств перед кредиторами товарищества.

Военно-промышленное

№ Средств

инвент.

Балашов М.Г.

М.Г.

Министерство
ВПК России № 12
по Воронежской области
в Единый государственный
реестр организаций (включая
индивидуальных предпринимателей)
от 10 2000 года
ОГРН 1095500108740

ГРН:

Средств
инвент.
№ Средств
Балашов М.Г.
Итого: 1095500108740

ВЕРНА