

Межрайонная ИФНС России № 4
по Кемеровской области

Выдано свидетельство о государственной регистрации

«15» мес. 2015 г.

ОГРН 1059221009490

Должность Зас. к.к.с.
Исполнитель

М.П.



Утвержден общим собранием членов
ТСЖ «ДСК-Новобайдаевец»
Протокол № 8 от «05» мая 2015 г.

У С Т А В

Товарищества собственников жилья

«ДСК - Новобайдаевец»

(новая редакция)

г. Новокузнецк 2015 г.

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья « ДСК – Новобайдаевец », именуемое в дальнейшем "Товарищество", создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищным кодексом РФ, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное и сокращенное официальное (фирменное) наименование товарищества:

Полное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья « ДСК - Новобайдаевец»; сокращенное наименование: ТСЖ « ДСК - Новобайдаевец ».

1.3. Место нахождения товарищества: 654084, Россия, Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Новобайдаевская,8.

2. Цель и виды деятельности товарищества.

2.1. Товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 Жилищного Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, для достижения целей ради которых создано, осуществляет следующие виды деятельности;

-реализация собственниками прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;

-сохранение и приращение недвижимости общего имущества , находящегося в общей долевой собственности;

-распределение между собственниками обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

- обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов, жилых и нежилых помещений;

- обеспечение соблюдения собственниками и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

- 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 соответствии с целями своей деятельности;

- исполнение обязательств, принятых по договорам;

- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных ст. 137 Жилищного кодекса РФ и разделом 6 настоящего устава;

- представления общих интересов членов товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

- защита прав и интересов товарищества.

2.2. Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.

Отдельные виды деятельности могут осуществляться Товариществом только на основании специальных разрешений (лицензий). Перечень этих видов деятельности определяется законом.

2.3. Товарищество может осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано. Такой деятельностью признается приносящее прибыль производство товаров, выполнение работ и оказание услуг, отвечающих целям создания Товарищества, а также приобретение и реализация ценных бумаг, имущественных и неимущественных прав, участие в хозяйственных обществах и участие в других некоммерческих организациях и объединениях.

3. Правовой статус товарищества

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов РФ и уставом товарищества.

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

3.3. 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.

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

3.5. Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании членов ТСЖ большинством голосов от общего числа голосов, присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

3.6. Число членов товарищества собственников жилья должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений товарищества.

3.7. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

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

4.1. Объектами собственности в многоквартирном доме являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

4.2. Собственники осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

4.3. Доли собственности в праве на общее имущество в многоквартирном доме не подлежат отчуждению отдельно от права собственности на помещения.

4.4. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в соответствии с уставом товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.

4.5. 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 ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое 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, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других домовладельцев.

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

4.8. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме,

определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

4.9. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

4.10. Доля Собственника в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого Собственника его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также долю (количество) голосов на общих собраниях. Доля участия каждого Собственника пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме, которая определяется в квадратных метрах общей площади либо в ином виде.

4.11. Доля участия собственника помещений в многоквартирном доме определяется исходя из приходящейся на него общей площади, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади.

4.12. Порядок определения и изменения долей Собственников в недвижимом имуществе устанавливается их соглашением в зависимости от вклада в образование и приращение этого имущества либо в ином порядке, установленном нормами гражданского законодательства.

4.10. 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 этого имущества в собственность товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.

4.11. Собственники несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, определяемые в соответствии с пунктами 4.7., 4.8., 4.9., 4.10. рассчитываемыми в соответствии с Жилищным кодексом, уставом товарищества.

4.12. Собственники помещений в многоквартирном доме, который обслуживает данное товарищество, не являющиеся членами товарищества, вносят плату за жилые помещения и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом.

4.13. Не использование 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 многоквартирном доме.

4.14. 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 Собственниками и лицом, требующим установления сервитута, а в случае не достижения соглашения – по решению суда.

5. Образование и использование средств и фондов товарищества, участие членов товарищества в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества

5.1. Средства товарищества собственников жилья состоят из:

-обязательных платежей, вступительных и иных взносов, членов товарищества;
-доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;

-субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

-платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых и/или нежилых

помещений за содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги;

-прочих поступлений, в том числе поступлений от предпринимательской деятельности, осуществляющейся для достижения целей товарищества.

5.2. По решению общего собрания или правления товарищество может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе товарищества задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием или правлением товарищества.

5.3. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов товарищества и самого 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.

5.4. Члены товарищества оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности.

5.5. Члены товарищества оплачивают водоснабжение, 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.

5.6. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета товарищества определяет обязанности всех членов товарищества в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

5.8. Члены товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 30 числа месяца, следующего за расчетным.

5.9. Специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов товарищества.

6. Хозяйственная деятельность товарищества

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества в соответствии с Жилищным кодексом РФ и уставом.

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

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

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

6.4. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и уставом товарищества.

7. Членство в товариществе

7.1. Членство в товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество.

7.2. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, который

обслуживается товариществом, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения, и голосовать на собраниях, либо передавать свои полномочия своему представителю на основании доверенности.

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

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

7.6. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 7.5 настоящего Устава, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

7.7. Собственники жилых помещений обязаны выполнять законные требования товарищества.

8. Права товарищества

8.1. Товарищество имеет право:

8.1.1. Заключать в соответствии с законодательством РФ договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов и не членов товарищества.

8.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

8.1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

8.1.4. Выполнять работы и оказывать услуги Собственникам помещений.

8.1.5. Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

8.1.6. 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 с баланса фонды товарищества, если они изношены или морально устарели.

8.1.7. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные товариществу собственниками жилья в управление.

8.1.8. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.

8.1.9. Совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества.

8.1.10. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в многоквартирном доме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом товарищества, получив для этого в случае необходимости лицензию на соответствующий вид деятельности.

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

- 8.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества в многоквартирном доме;
 - 8.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
 - 8.2.3. Получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
 - 8.2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
 - 8.2.5. Заключать сделки и совершать иные действия, отвечающие целям и задачам товарищества.
- 8.3. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

9. Обязанности товарищества

- 9.1. Товарищество обязано:
 - 9.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества.
 - 9.1.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации;
 - 9.1.3. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, обязательства по договору.
 - 9.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме
 - 9.1.3. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Уставом, решениями Общего собрания.
 - 9.1.4. Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, уставом, решениями общего собрания.
 - 9.1.5. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.
 - 9.1.6. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
 - 9.1.7. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
 - 9.1.8. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в многоквартирном доме. Заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.
 - 9.1.9. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества.
 - 9.1.10. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.
 - 9.1.11. Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала

текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 настоящего Кодекса;

9.1.12. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 настоящего Кодекса, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений, заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества, копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

10. Права членов товарищества.

10.1. Член товарищества имеет право:

10.1.1. Участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления товарищества.

10.1.2. Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

10.1.3. Получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

10.1.4. Члены товарищества собственников жилья в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ

10.1.5. Ознакомиться со следующими документами:

- устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;
- реестр членов товарищества;
- бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключения ревизионной комиссии товарищества;
- документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
- документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- иные предусмотренные настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

11. Обязанности членов товарищества

11.1. Член товарищества обязан:

11.1.1. Выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества, управляющего и/или управляющей организации.

11.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по

пользованию данными объектами

11.1.3. Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии

11.1.4. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

11.1.5. 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.

11.1.6. УстраниТЬ за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу дома им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

11.1.7. Предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные п.7.5. Устава товарищества, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

11.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом товарищества.

12. Органы управления и контроля товарищества.

12.1. Органами управления товарищества являются:

12.1.1. Общее собрание членов товарищества;

12.1.2. Правление товарищества и Председатель Правления.

12.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов.

Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества.

12.3. Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

13. Общее собрание членов товарищества

13.1. Годовое общее собрание членов товарищества созывается не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года.

Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

13.2. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме вручено каждому собственнику помещения в данном доме под распись либо размещено в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

1) по чьей инициативе созывается Общее собрание членов Товарищества;

2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня данного собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

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

13.3. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов товарищества.

13.4. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества, кроме случаев, предусмотренных п. 13.8. настоящего устава. Результаты голосования являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

13.5. К компетенции общего собрания членов ТСЖ относится решение следующих вопросов:

13.5.1. Внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции.

13.5.2. Решение о реорганизации и ликвидации товарищества.

13.5.3. Избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

13.5.3. Избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества,

13.5.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

13.5.5. Утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

13.5.6. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

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

➤ утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок

➤ утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

➤ утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества

13.5.8. Рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества.

13.5.9. Принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

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

13.5.11. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.

13.6. Уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов товарищества помимо указанных в части 2 статьи 145 ЖК РФ также может быть отнесено решение иных вопросов.

13.7. Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

13.8. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества в соответствии с п.п.13.5.2., 13.5.6., 13.5.11, решение принимаются не менее 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

14. Правление товарищества

14.1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

14.2. Правление товарищества собственников жилья избирается в количестве 9 (девять) человек из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года.

14.3. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым собственником жилого или нежилого помещения либо в письменной, либо в устной форме до собрания, созванного 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.

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

14.5. Правление товарищества собственников жилья в новом составе на первом заседании избирает из своего состава председателя товарищества.

14.6. В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

14.6.1. Соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;

14.6.2. Контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

14.6.3. Составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, представление их общему собранию членов товарищества для утверждения;

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

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

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

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

14.6.8. Созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

14.6.9. Выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

14.6.10. Заключение иных договоров (соглашений), направленных на достижение целей и задач Товарищества.

14.7. Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов товарищества, проводится не позднее 30 дней после проведения собрания.

14.8. Регулярные заседания правления проводятся не реже, чем 1 раз в квартал, или могут созываться председателем правления. Если заседания проходят 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, в котором указываются время, место и тема повестки дня заседания.

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

15. Председатель правления.

15.1. Председатель правления избирается на устанавливаемый уставом срок - два года из состава членов правления.

15.2. Председатель правления:

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

15.2.2. действует от имени товарищества без доверенности в отношениях с государственными органами власти и управления федерального, регионального и муниципального уровней, государственными внебюджетными фондами, коммерческими и некоммерческими российскими организациями, предприятиями и учреждениями любых форм собственности, в том числе в Учреждениях юстиции, Федеральной налоговой службы, Отделе по г. Новокузнецку Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области, нотариальной конторе и другими третьими лицами, в том числе ведет переговоры, дает объяснения, получает и запрашивает информацию, в том числе выписку из ЕГРЮЛ;

15.2.3. представляет интересы товарищества в любых судебных органах Российской Федерации (включая суды общей юрисдикции и арбитражные суды) со всеми процессуальными правами, предоставленными истцу, ответчику и третьему лицу, в том числе с правом подписывать любые предарбитражные (досудебные) письма и претензии; подписывать исковые и иные заявления; заявлять полный или частичный отказ от исковых требований; признавать иск; подписывать отзывы на исковые заявления, частные, апелляционные и кассационные жалобы; подписывать заявления о принятии обеспечительных мер, заявлении о пересмотре судебных актов в порядке надзора; изменять предмет или основание иска; заключать мировые соглашения; обжаловать судебные акты; получать или предъявлять исполнительные документы; знакомиться с материалами дела, делать выписки из него, снимать копии; заявлять отводы; представлять суду доказательства, а также участвовать в исследовании доказательств; получать судебные акты; заявлять ходатайства, а также возражать против заявленных ходатайств; представлять свои доводы и соображения по всем возникающим в ходе процесса вопросам;

15.2.4. представляет интересы товарищества в службе судебных приставов, обжалует действия судебного пристава с правом подписи жалобы, обжалует постановления судебного пристава, знакомится с материалами исполнительного производства, заявляет отводы судебному приставу;

15.2.5. выдает в пределах предоставленной компетенции доверенности в порядке передоверия на представление интересов товарищества, отзывает доверенности, выданные работникам товарищества или иным лицам в порядке передоверия;

15.2.6. подписывает от имени товарищества исходящую корреспонденцию, получает входящие письма и документы, подтверждая их получение, выдает и заверяет своей подписью копии документов товарищества;

15.2.7. подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества;

15.2.8. действуя от имени товарищества, заключает договоры на предоставление коммунальных услуг, обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, не входящих в состав товарищества;

15.2.9. разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;

15.2.10. занимается наймом рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного дома и их увольнением;

15.2.11. совершает иные действия и формальности, связанные с осуществлением своих функций.

16. Ревизионная комиссия (ревизор)

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

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

16.3. Ревизионная комиссия, избирается в количестве 3 (трех) человек. На своем первом заседании ревизионная комиссия избирает из своего состава председателя.

16.4. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

16.4.1. Проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества.

16.4.2. Представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества.

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

16.4.4. Отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

17. Реорганизация и ликвидация товарищества

17.1. Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

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

17.3. Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме разделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 Жилищного Кодекса. Решение о разделении товарищества может быть принято на общем собрании его членов большинством голосов членов товарищества от числа голосов членов товарищества, присутствующих на его общем собрании, при условии согласия на такое разделение общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом многоквартирном доме в течение двух лет с момента проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.

17.4. Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме выделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 настоящего Кодекса. Решение о выделении товарищества может быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором будет создано товарищество собственников жилья в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме

17.5. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях:

-по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирных домах;

-по решению общего собрания в связи с изменением способа управления многоквартирным домом;

-по решению суда.

-общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

17.3. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества пропорционально долям участия членов Товарищества.

Прощито и пронумеровано
(14) листов)

Председатель правления

Н.В.Плехт



Зад.