

УТВЕРЖДЕН:
Общим собранием членов
Товарищества собственников
жилья Протокол №1
от 30 августа 2007 г.

УСТАВ
Товарищества собственников жилья
«ТЭД»

г. Чита

УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ТЭД»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «ТЭД», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного Кодекса РФ, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Официальное наименование Товарищества: полное - Товарищество собственников жилья «ТЭД», краткое ТСЖ «ТЭД».

1.3. Место нахождения Товарищества: Чита, Георгия Костина, 45.

1.4. Юридический адрес Товарищества: Чита, Георгия Костина, 45. кв.12.

1.5. Почтовый адрес Товарищества: 672014, Чита, Георгия Костина д. 45, кв.12.

2. ЦЕЛЬ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

Товариществом собственников жилья является некоммерческая организация добровольное объединение собственников помещений в многоквартирном доме (далее - Дом). Товарищество осуществляет свою деятельность в следующих целях:

- реализации собственниками прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом Дома;
- совместного управления комплексом недвижимого имущества в Доме;
- сохранения общего имущества Дома;
- обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества Дома;
- обеспечения ремонта жилого дома и инженерного оборудования, входящих в состав общего имущества дома;
- контроля над обеспечением услугами собственников жилых помещений, членов их семей и других лиц, проживающих совместно с собственниками жилых помещений; нанимателей жилых помещений, членов их семей и других лиц, проживающих совместно с нанимателями жилых помещений; собственников нежилых, а также арендаторов жилых и нежилых помещений;
- обеспечения соблюдения членами Товарищества, членами их семей и лицами, совместно с ними проживающими; другими собственниками, членами их семей и лицами, совместно с ними проживающими; нанимателями, членами их семей и лицами, совместно с ними проживающими; собственниками, а также, - арендаторами нежилых помещений правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, включая места общего пользования; а также - правил содержания дома в соответствии с действующими нормативными актами;
- распределения между собственниками, нанимателями и арендаторами обязанностей по возмещению соответствующих издержек по управлению, содержанию, эксплуатации, ремонту общего имущества, предоставляемым услугам;
- исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в

ответствии с целями своей деятельности;

- исполнения обязательств, принятых по договорам;
- осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных ст. 152 ЖК РФ и разделом 6 настоящего устава;
- представления общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, в союзах и ассоциациях, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защиты общих прав и интересов членов Товарищества и других собственников помещений в Доме.

3. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество «ТЭД» является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с разделом VI Жилищного Кодекса РФ и настоящим Уставом.

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 не ставит своей целью получение прибыли. Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной (предпринимательской) деятельности, осуществляемой Товариществом в соответствии с законом и настоящим Уставом, решением общего собрания направляются на уставные цели и не подлежат распределению между членами Товарищества.

3.4. Товарищество обладает обособленным имуществом и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступает истцом и ответчиком в суде.

3.5. Имущество Товарищества состоит из средств, полученных от обязательных платежей членов Товарищества, средств, полученных в результате хозяйственной (предпринимательской) деятельности, в качестве спонсорской помощи, дотаций и субсидий, других поступлений, а также приобретенного на эти средства движимого и недвижимого имущества или имущества, приобретенного по другим законным основаниям (по праву наследования, по дарственной, других сделок отчуждения и т.д.).

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

4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ИЛИ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

4.1. Объектами собственности членов Товарищества и других собственников является также и имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

4.2. Члены Товарищества и другие собственники осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского и жилищного законодательства.

Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

В нежилых помещениях не допускается размещение производств, нарушающих целостность здания и работающих в период с 19.00 до 08.00 (местного времени).

4.3. Собственники владеют, пользуются и в установленных Жилищным Кодексом РФ пределах распоряжаются общим имуществом дома, находящемся в их общей долевой собственности.

4.4. Доли в общем имуществе дома, принадлежащие собственникам помещений, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов на помещения в доме.

4.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания собственников, могут быть переданы в возмездное пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников.

4.6. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование объекты, предназначенные для обслуживания общего имущества, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников.

4.7. Доля собственников в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого собственника его долю в общих обязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах.

Доля участия каждого собственника пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в доме, которая определяется в квадратных метрах общей площади этих помещений.

Площадь лоджий (балконов) в составе общей площади жилых помещений не учитывается.

4.8. Собственники несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в доме в соответствии с долями участия и с решениями общего собрания членов Товарищества.

4.9. 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.

4.10. Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом Товарищества, как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества, как его собственности.

4.11. Любой собственник (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 имуществе,
- сведения о залоге помещений;
- сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

4.12. Отдельные объекты общего имущества дома могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами - сервитутом, который устанавливается по соглашению между членами Товарищества 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 состоят из:

• обязательных платежей членов Товарищества и других собственников (включая членов семей и других проживающих с ними совместно лиц); нанимателей (включая членов семей и других проживающих с ними совместно лиц) и арендаторов за:

- управление домом,
- содержание и ремонт общего имущества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей и задач Товарищества;

• передаваемых Товариществу собственниками жилья установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций, в порядке действующего законодательства;

- прочих поступлений;

5.2. По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе Товарищества задачам.

Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

5.3. Товарищество обеспечивает:

- сбор платежей своих членов и других собственников, нанимателей жилых и арендаторов нежилых помещений за управление и содержание общего имущества;

- своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности и самого Товарищества;

5.4. Собственники оплачивают содержание и ремонт общего имущества дома пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности.

5.5. Собственники и наниматели (включая членов их семей и лиц, проживающих совместно с ними), а также - арендаторы самостоятельно оплачивают водо-, тепло -, газо -, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию, иные предоставляемые им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих услуг.

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

5.7. Члены Товарищества, другие собственники, наниматели и арендаторы обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

5.8. По решению Общего собрания членов Товарищества к неплательщикам могут быть ~~применены~~ санкции, установленные жилищным законодательством РФ.

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 настоящим Уставом.

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

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в Доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в Доме;
- сдача в аренду, либо внаем части общего имущества в Доме.

6.3. Вид хозяйственной деятельности, предусмотренный в п. 3 п.6.2. настоящего Устава, может быть использован в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества Дома и улучшения состояния общего имущества.

6.4. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной настоящим Уставом и действующим законодательством.

6.5. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется на цели, предусмотренные настоящим Уставом, для оплаты общих расходов или, по решению Общего собрания, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам Товарищества, указанным в настоящем Уставе.

7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

7.1. Членами Товарищества являются граждане и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в Доме и которые в установленном законодательством порядке выразили свое волеизъявление.

Членство в Товариществе возникает у всех собственников, выразивших свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации Товарищества в установленном законодательством порядке.

7.2. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в Доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.

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

7.3. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители.

В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производятся с согласия органов опеки и попечительства.

7.4. 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 РФ.

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

помещение в Доме.

7.6. Членство в Товариществе является добровольным. Член Товариществ в любое время может выйти из Товарищества, подав об этом письменное заявление в Правление Товарищества.

7.7. Прием членов в Товарищество и их исключение осуществляет Правление Товарищества. Собственники, желающие вступить в члены Товарищества, либо выйти из членов Товарищества, подают заявления в Правление Товарищества в произвольной форме.

7.8. Член Товарищества вправе, с учетом требований законодательства и настоящего Устава, использовать общее имущество в Доме в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных Жилищным кодексом РФ пределах распоряжения этим имуществом.

7.9. Собственники помещений в Доме - члены Товарищества обязаны выполнять законные требования Товарищества.

8. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Товарищество имеет право:

8.1.1. Заключать в соответствии с действующим законодательством РФ договор управления Домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в Доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;

8.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год, включая необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в Доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию Дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательством РФ и настоящим Уставом цели;

8.1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в Доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в Доме;

8.1.4. Выполнять работы для собственников помещений в Доме и предоставлять им услуги;

8.1.5. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, подрядчиков, предоставляющих услуги Товариществу по обслуживанию недвижимого имущества в Доме;

8.1.6. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

8.1.7. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

8.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в Доме, Товарищество вправе:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в Доме;

- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в Доме;

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

- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в Доме застройку прилегающих к Дому выделенных земельных участков;

- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

8.3. В случае неисполнения членами Товарищества, а также другими собственниками (а также нанимателями, арендаторами) помещений в Доме своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения ему обязательных платежей и взносов.

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

8.5. Неуплата, по требованию Товарищества, долга в тридцатидневный срок является основанием к взысканию его в судебном порядке.

9. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

Товарищество обязано:

9.1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего Устава;

9.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в Доме с собственниками помещений в Доме, не являющимися членами Товарищества;

9.3. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;

9.4. Обеспечивать выполнение членами Товарищества и другими собственниками (а также нанимателями, арендаторами) помещений в Доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в Доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

9.5. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в Доме;

9.6. 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 Доме или препятствующих этому.

9.8 Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) общего имущества дома.

Заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.

9.9. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества и других собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между собственниками издержек по содержанию и ремонту общего имущества дома.

9.10. В случаях, предусмотренных законодательством и настоящим Уставом, представлять

интересы членов Товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

9.11.Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА, А ТАКЖЕ ДРУГИХ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Член Товарищества имеет право:

10.1.Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

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

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

10.4. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

10.5. Получать данные от правления, председателя правления, ревизионной комиссии о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

10.6.Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.

10.7.Присутствовать на заседании Правления.

10.8.Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, а также настоящим Уставом.

10.9 Права члена Товарищества у собственников помещений возникают с момента вступления в члены Товарищества.

11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА, А ТАКЖЕ ДРУГИХ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Член Товарищества обязан:

11.1. Выполнять требования настоящего устава, решения общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества, принятые в пределах компетенции.

11.2.Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

11.3.Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных с содержанием, текущим и капитальным ремонтом, реконструкцией общего имущества, своевременно производить оплату прочих услуг в размере, установленном общим собранием членов Товарищества,

11.4.Собственники помещений, не являющиеся членами ТСЖ принимают участие в расходах и обеспечивают уплату вышеперечисленных взносов и платежей, установленных для членов ТСЖ общим собранием собственников.

11.5.Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

11.6. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

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

11.8. 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.

11.9. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов Товарищества 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.

11.10. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению (нежилое помещение - с учетом ограничений, установленных п. 4.2. настоящего Устава или решениями общего собрания членов Товарищества).

11.11. Соблюдать иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, а также настоящим Уставом.

12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества,

12.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества

113. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия.

13. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

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

Внеочередное общее собрание членов Товарищества, может быть созвано по инициативе правления, членов Товарищества, а также по требованию: ревизионной комиссии, органа местного самоуправления (или лица им уполномоченного).

13.2 Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному в письменной форме членом Товарищества.

Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества.

13.3. В уведомлении о проведении общего собрания указывается;

- по чьей инициативе созывается общее собрание;
- место и время проведения собрания;

- повестка дня собрания.

13.4. Общее собрание ведет председатель правления, В случае его отсутствия ведет его заместитель, в случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления.

13.5. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает числом голосов пропорционально доле участия, предусмотренной настоящим Уставом.

13.6. Порядок определения числа голосов: число голосов равно количеству десятков метров квадратных общей площади помещений; при этом, десятичные дроби округляются: кратные числу 0,5 квадратных метров и более, - в большую сторону, менее 0,5 квадратных метров в меньшую.

13.7. В случае необходимости допускается возможность проведения голосования путем письменного опроса.

13.8. Член Товарищества может письменно делегировать свое право голоса на общем собрании членов Товарищества любому доверенному лицу - представителю по доверенности, составленной в письменной форме и подписанной председателем правления: к удостоверенной нотариально,

13.9. Граждане, работающие в Товариществе по трудовому договору, контракту или гражданско-правовому договору не могут участвовать в собрании с правом совещательного голоса.

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

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. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.

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

13.13. 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.

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

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

13.15.1. Принятие решений о внесении изменений и дополнений в Устав Товарищества.

13.15.2. Принятие решения о реорганизации и ликвидации Товарищества.

13.15.3. Принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в Доме.

13.15.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества.

13.15.5. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности

Товарищества.

13.15.6. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана (сметы) и отчета о его выполнении.

13.15.7. Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

13.15.8. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта недвижимого имущества и оборудования.

13.15.9. Избрание правления и ревизионной комиссии.

13.15.10. Рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления и комиссии Товарищества.

13.15.11. Принятие и изменение по представлению председателя правления:

- правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества;
- положения об оплате труда работников Товарищества.

13.15.12. К компетенции общего собрания членов Товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов, установленных ЖК РФ или Федеральным законом РФ.

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

13.17. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с п. 13.15.2, 13.15.3 и 13.15.5, решение принимается квалифицированным большинством в 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества, по остальным вопросам решения принимаются простым большинством голосов присутствующих на собрании членов Товарищества,

13.18. При отсутствии на собрании, признаваемом по настоящему Уставу правомочным, квалифицированного большинства, необходимого для принятия обсуждаемых вопросов, решение может быть принято путем заочного голосования членов Товарищества.

В этом случае голосование («за», «против», «воздержался») подтверждается подписью голосовавшего под текстом проекта решения, ранее утвержденного правлением и заверенного печатью.

Текст проекта решения должен быть приведен на каждом листе подписей, каждый лист должен удостоверяться подписью председателя правления и печатью Товарищества.

13.19. Вопросы, отнесённые к компетенции общего собрания, могут быть рассмотрены путём проведения заочного голосования.

Заочное голосование проводится в соответствии со ст. 47 ЖК РФ.

13.20. Организация заочного голосования производится правлением и оформляется - протоколом общего собрания.

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.

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

14.2. Правление Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества из числа

членов Товарищества в количестве не менее трех членов на срок два года.

Если собственником помещения является юридическое лицо (кроме самого Товарищества), то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

14.3. Список всех кандидатов в правление представляется правлением членам Товарищества не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления.

14.4. Правление Товарищества на первом своем заседании избирает из своего состава председателя.

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

14.5. В компетенцию правления Товарищества входит решение следующих вопросов:

14.5.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований устава,

14.5.2. Контроль над своевременным внесением членами Товарищества и другими собственниками помещений в Доме установленных обязательных платежей и взносов,

14.5.3. Составление годового бюджета Товарищества, смет, расходов и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию членов Товарищества,

14.5.4. Управление Домом или заключение договоров на управление им.

14.5.5. Наем рабочих и служащих для обслуживания общего имущества Дома и увольнение их.

14.5.6. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт общего имущества Дома.

14.5.7. Ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

14.5.8. Прием и исключение из членов Товарищества,

14.5.9. Созыв и организация проведения общего собрания членов Товарищества,

14.5.10. Выбор организаций, представляющих услуги по содержанию, ремонту

имущества и осуществление контроля за их деятельностью.

14.5.11. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

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

14.7 Заседание правления созывается его председателем.

14.8. 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 квартал.

Если заседания правления 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.

Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.

14.9. Специальные заседания правления могут созываться председателем с уведомлением за три дня до их проведения.

Уведомление, в котором указываются время, место и тема повестки дня заседания, доставляется каждому члену правления лично или по почте.

14.10. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.

Решения правления принимаются простым большинством голосов присутствующих на заседании членов правления.

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

14.12. Любой член правления, не несущий материальной ответственности, может выбыть из состава правления по причине, признанной правлением уважительной, по письменному заявлению.

15. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. Председатель правления Товарищества избирается на первом заседании правления Товарищества из состава членов правления на установленный настоящим Уставом срок: не более чем на два года.

Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для данных лиц обязательно.

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

15.3. Председатель правления ТСЖ без доверенности представляет товарищество в судебных и иных государственных, муниципальных учреждениях, также в предприятиях, организациях независимо от их форм собственности, и в отношениях с третьими лицами, выдает доверенности от имени ТСЖ.

15.4. Председатель правления ТСЖ разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников в обязанность которых входит обслуживание Дома, положение об оплате их труда.

16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

16.1. Для осуществления контроля над деятельностью Товарищества общее собрание избирает ревизионную комиссию из числа членов Товарищества.

В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества

16.2. Состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Товарищества в количестве не менее 3-х человек.

16.3. Ревизионная комиссия избирается общим собранием на срок, установленный настоящим Уставом: не более чем на два года.

16.4. Ревизионная комиссия избирает председателя из своего состава.

16.5. По решению общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, кроме ревизионной комиссии может быть приглашен сторонний аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности.

16.6. Ревизионная комиссия:

16.6.1. Проводит плановые ревизии финансовой деятельности Товарищества не реже двух раз в год.

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

16.6.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

16.6.4. При обнаружении финансовых нарушений созывает, в случае необходимости, внеочередное общее собрание членов Товарищества.

16.7. Председатель правления Товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии свободный доступ к бухгалтерским документам, относящимся к деятельности Товарищества.

17. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

17.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

17.2. Товарищество по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

17.3. При принятии решения о реорганизации. Товарищество обязано уведомить об этом всех известных ему кредиторов Товарищества и опубликовать в органе печати, в котором публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, сообщение о принятом решении. При этом кредиторы Товарищества в течение тридцати дней с даты направления им уведомлений или в течение тридцати дней с даты опубликования сообщения о принятом решении вправе письменно потребовать досрочного прекращения или исполнения соответствующих обязательств Товарищества и возмещения им убытков.

17.4. Товарищество может прекратить свою деятельность путем ликвидации.

17.5. Ликвидация Товарищества влечет его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам.

17.6. Товарищество может быть ликвидировано:

- по решению общего собрания членов Товарищества в случае изменения формы управления многоквартирными домами, физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирных домах;

- по решению суда в случае осуществления деятельности без надлежащего разрешения (лицензии) либо деятельности, запрещенной законом, либо с иными неоднократными или грубыми нарушениями закона или иных правовых актов, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

17.7. Общее собрание собственников помещений в Доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в Доме.

17.8. Учредители (участники) Товарищества или орган, принявший решение о

ликвидации Товарищества назначают ликвидационную комиссию (ликвидатора) и устанавливают в соответствии с законодательством РФ порядок и сроки ликвидации Товарищества.

17.9. С момента назначения ликвидационной комиссии (ликвидатора) к ней переходят все полномочия по управлению делами Товарищества,

17.10. Ликвидационная комиссия (ликвидатор) от имени ликвидируемого Товарищества выступает в суде.

17.11. Ликвидационная комиссия (ликвидатор) помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, публикацию о ликвидации Товарищества и о порядке и сроке заявления требований ее кредиторами. Срок заявления требований кредиторами не может быть менее чем два месяца со дня публикации о ликвидации Товарищества.

17.12. Ликвидационная комиссия (ликвидатор) принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации Товарищества.

17.13. Ликвидационная комиссия (ликвидатор) по окончании срока для предъявления требований кредиторами составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества ликвидируемого Товарищества, перечне предъявленных кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения,

17.14. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается учредителями (участниками) Товарищества или органом, принявшим решение о ликвидации.

17.15. Выплата денежных сумм кредиторам ликвидируемого Товарищества производится ликвидационной комиссией (ликвидатором) в порядке очередности, установленной Гражданским кодексом РФ, в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом, начиная со дня его утверждения, за исключением кредиторов, выплаты которым, в соответствии с Гражданским кодексом РФ, производятся по истечении месяца со дня утверждения промежуточного ликвидационного баланса.

17.16. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия (ликвидатор) составляет ликвидационный баланс, который утверждается учредителями (участниками) Товарищества или органом, принявшим решение о ликвидации,

17.17. При ликвидации Товарищества оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество направляется в соответствии с настоящим Уставом на цели, в интересах которого оно было создано, или на благотворительные цели.

В случае, если использование имущества ликвидируемого Товарищества в соответствии с настоящим Уставом не представляется возможным, оно обращается в доход государства.

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

18. ИЗМЕНЕНИЕ УСТАВА ТОВАРИЩЕСТВА

18.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества принимаются на Общем собрании членов Товарищества.

18.2. Изменения и дополнения в Устав Товарищества утверждаются на Общем собрании членов Товарищества.

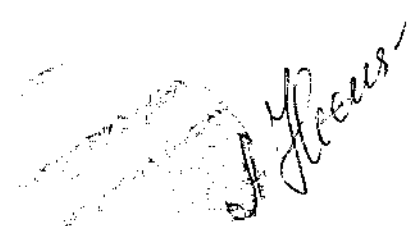
18.3. Изменения, вносимые в Устав Товарищества, подлежат государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке и приобретают юридическую силу с момента их государственной регистрации.

Запись о государственной регистрации изменений и дополнений в устав внесена
Управлением Федеральной налоговой службы по Читинской области
и Агинскому Бурятскому автономному округу
в Единый государственный реестр юридических лиц «09» ноября 2007 г.
за государственным регистрационным номером 2077500022169,
ОГРН 1067536023565 от 06 апреля 2006 г.,
учетный номер 7514030099.

Пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью 16 (шестнадцать) листов.

Руководитель Управления ФРС
по Читинской области и АБАО

13 ноября 2007 г.


Л.А. Несмеянова