

УТВЕРЖДЁН:
Протокол Общего собрания
Товарищества собственников жилья
«Засвияжье-2»
от «22» апреля 2009 годз

УСТАВ
Товарищества собственников жилья
«Засвияжье-2»

г. Ульяновск
2009 год

Вх. № 328 от 30.04.09

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Засвияжье-2», именуемое в дальнейшем «товарищество», создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иными законодательными актами Российской Федерации.

1.2. Полное официальное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «Засвияжье-2», сокращенное официальное наименование: ТСЖ «Засвияжье-2».

1.3. Местонахождение правления товарищества: Российская Федерация, город Ульяновск, улица Ефремова, дом 139.

1.4. Товарищество при своём создании объединяет собственников жилых помещений по адресу: Ульяновск, ул. Ефремова, д. 139, и является открытым для вступления собственников помещений близко расположенных многоквартирных жилых домов.

Решение об объединении с собственниками близко расположенных многоквартирных жилых домов принимается при условии принятия соответствующего решения собственниками помещений в таких многоквартирных домах на их общих собраниях. Такие решения считаются принятыми, если за решение проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

Решение об объединении с собственниками близко расположенных многоквартирных жилых домов принимается правлением товарищества без внесения изменений в Устав товарищества.

Права и обязанности члена товарищества возникает у собственников близко расположенных многоквартирных жилых домов с момента выражения соответствующего волеизъявления на общем собрании собственников многоквартирного жилого дома.

1.5. Товарищество осуществляет управление многоквартирными жилыми домами, собственники помещений в которых в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ выбрали в качестве способа управления многоквартирным домом – управление Товариществом собственников жилья «Засвияжье-2».

1.6. В многоквартирных жилых домах, в которых более пятидесяти процентов собственников являются членами товарищества, не может быть создано иное товарищество собственников жилья.

2. Цель и виды деятельности товарищества.

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в многоквартирном доме, созданное в целях:

- реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленном законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
- сохранения и приращения недвижимости в многоквартирном жилом доме;
- распределения между членами товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома;
- обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- обеспечения соблюдения членами товарищества и членами семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования с земельными участками;
- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению земельного участка;
- представления общих интересов членов товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защиты прав и интересов членов товарищества.

2.2. Виды деятельности товарищества:

- обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;
- исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства;
- заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнение обязательств, принятых по договорам;
- получение и использование на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных федеральным законодательством.

3. Правовой статус товарищества.

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

3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать 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.

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

4.1. Объектами собственности членов товарищества являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

4.2. Члены товарищества 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. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном жилом доме, находящемся в их общей долевой собственности.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества в многоквартирном жилом доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения.

4.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов товарищества, принятого в соответствии с уставом товарищества, могут быть переданы в пользование какому-либо 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 межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и опирающиеся 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 которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников жилых и нежилых помещений.

4.7. Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, долю (количество) голосов на общих собраниях членов товарищества. Доля участия каждого члена товарищества пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в многоквартирном жилом доме, которая определяется в квадратных метрах жилой площади. Порядок определения доли участия устанавливается на общем собрании членов товарищества.

4.8. Доля участия члена товарищества- собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади.

4.9. Доля участия по соглашению членов товарищества устанавливается одинаковой для собственников жилых и нежилых помещений и не зависит от вида принадлежащих им помещений.

4.10. Порядок определения и изменения долей членов товарищества в недвижимом имуществе устанавливается их соглашением в зависимости от вклада в образование и приращение этого имуществу либо в ином порядке, установленном нормами гражданского законодательства.

4.11. 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 учётом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.

4.12. 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 жилом доме;

-данные действующего бюджета и финансового отчёта товарищества;

-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.

Кроме того, в дополнение к этим сведениям предоставляются копия устава товарищества и сведения о его обязательствах перед товариществом.

4.13. Члены товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с действующим законодательством и уставом, соглашением между ними.

4.14. Не использование членом товарищества принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника помещений полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме.

4.15. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном жилом 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 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:

-вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов товарищества;

-доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей и выполнение обязанностей товарищества;

-платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых и нежилых помещений на содержание и ремонт общего имущества, за предоставляемые коммунальные услуги;

- передаваемых товариществам собственников жилья установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг по отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций;

-прочих поступлений.

5.2. 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.

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

5.4. Члены товарищества оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставляемые им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

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

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

7.3. В случае неисполнения членами товарищества их обязанностей по участию в общих расходах товарищество вправе предъявить 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 платёж должен быть произведён.

8. Обязанности товарищества.

8.1. Товарищество обязано:

8.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества.

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

8.1.3. Обеспечивать выполнение всеми членами товарищества их обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества.

8.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

8.1.5. Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, уставом, решениями общего собрания.

8.1.6. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в жилых домах.

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

8.1.7. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей долевой собственностью, распределения между собственниками помещений издержек по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

8.1.8. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять интересы членов товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также винных отношениях с третьими лицами.

8.1.9. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

8.2. В целях соблюдения действующего законодательства товарищество обязано:

8.2.1. Предоставлять в уполномоченный орган документы, содержащие отчёт о своей деятельности, о персональном составе правления товарищества, а также документы о расходовании денежных средств и об использовании иного имущества, в том числе полученного от международных и иностранных организаций, иностранных граждан и лиц без гражданства;

8.2.2. Информировать уполномоченный орган об изменении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц, за исключением сведений о полученных лицензиях, в течение трёх дней со дня наступления таких изменений, и представлять соответствующие документы для принятия решений об их направлении в регистрирующий орган.

9. Членство в товариществе.

9.1. Членами товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме и которые в установленном законодательством порядке выразили своё волеизъявление об этом.

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

9.3. Членство в товариществе возникает у всех собственников, выразивших в письменном виде своё волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации товарищества в установленном порядке.

9.4. 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.

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

9.6. С момента прекращения права собственности члена товарищества на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждения имущества или по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством, членство в товариществе прекращается.

9.7. При реорганизации юридического лица- члена товарищества либо смерти гражданина- члена товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору вправе стать членами товарищества с момента возникновения права собственности на имущество в многоквартирном жилом доме.

9.8. Член товарищества вправе с учётом требований законодательства и устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных действующим законодательством пределах распоряжаться этим имуществом.

9.9. Собственники жилых и нежилых помещений и иного недвижимого имущества - члены товарищества обязаны выполнять законные требования товарищества.

10. Права членов товарищества.

10.1. Член товарищества имеет право:

10.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

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

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

10.1.4. Получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведённых расходах.

10.1.5. Производить через расчётный счёт товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов товарищества.

10.1.6. Сдавать принадлежащие ему помещения внаём или аренду в установленном порядке.

10.1.7. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.

11. Обязанности членов товарищества.

11.1. Член товарищества обязан:

11.1.1. Выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и органов управления товарищества.

11.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и земельных участков.

11.1.3. Принимать участие в расходах и обеспечить уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременного производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов товарищества.

11.1.4. Содержать находящееся в собственности жилое и нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счёт.

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

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

11.1.7. Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей долевой собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинён недвижимому имуществу.

11.1.8. Устранять за свой счёт ущерб, нанесённый имуществу других собственников либо общему 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 нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

11.1.9. Использовать жилое и нежилое помещение по его назначению с учётом ограничений, установленных уставом товарищества или решением общего собрания членов товарищества.

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:

- общее собрание членов товарищества;
- правление товарищества.

12.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью 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 ежегодно. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием товарищества.

Помимо годового общего собрания в товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов товарищества. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе любого члена товарищества.

13.2. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества направляется в письменной форме вручается каждому члену товарищества под расписку либо путём почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному членом товарищества в письменной форме. Уведомление направляется не позднее чем за 30 дней до даты проведения общего собрания членов товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

1. Сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
2. Форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
3. Дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приёма решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
4. Повестка 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, а также изменять повестку дня общего собрания.

13.3. Каждый член товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной уставом.

13.4. Общее собрание членов товарищества правомочно, если на нём присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решение общего собрания членов товарищества принимается большинством голосов от общего числа голосов, присутствующих на общем собрании членов товарищества. По вопросам, отнесённым к компетенции общего собрания членов товарищества в соответствии с п.п. 13.6.2., 13.6.3., 13.6.4., 13.6.5., решение принимается не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.

13.5. Общее собрание ведет председатель правления или управляющий (директор). В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления.

Решения, принятые по результатам голосования, являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

13.6. К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества относится решение следующих вопросов:

- 13.6.1. Принятие устава товарищества, внесение изменений в устав товарищества.
- 13.6.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества.
- 13.6.3. Принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество товарищества собственникам или третьим лицам, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в многоквартирном жилом доме.
- 13.6.4. Принятие решения о получении заёмных средств, включая банковские кредиты.
- 13.6.5. Определение направления использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.
- 13.6.6. Введение ограничений на использование общего имущества.

13.6.7. Избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора).

13.6.8. Утверждение годового финансового плана и отчета о его выполнении.

13.6.9. Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов товарищества.

13.6.10. Образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на установление и проведение ремонта общего недвижимого имущества и оборудования.

13.6.11. Рассмотрение жалоб на правление товарищества, председателя правления или управляющего (директора) товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) товарищества.

13.6.12. Принятие и изменение по представлению председателя правления или управляющего (директора) товарищества правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положения об оплате их труда.

13.6.13. Определение размера вознаграждения членам правления товарищества.

Уставом товарищества к компетенции общего собрания членов товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.

13.7. Общее собрание членов товарищества может также решать вопросы, отнесённые к компетенции правления товарищества.

13.8. Решение общего собрания членов товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование), а путём проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов товарищества, в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

13.9. Принявшими участие в общем собрании членов товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены товарищества, решения которых получены до даты окончания их приёма.

13.10. В решении члена товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

1. Сведения о лице, участвующем в голосовании;

2. Сведения о документе, подтверждающем права собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, в котором создано товарищество;

3. Решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

14. Правление товарищества.

14.1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением Товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесённых к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчётным общему собранию членов товарищества.

14.2. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества в количестве трёх человек. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

14.3. Члены правления избираются собственниками жилых и нежилых помещений на общем собрании, созываемом для этой цели в установленном порядке. Члены правления избираются сроком на два года. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым собственником жилого или нежилого помещения либо в письменной, либо в устной форме на общем собрании товарищества.

14.4. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

14.4.1. Соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава.

14.4.2. Контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и сборов.

14.4.3. Составление финансового плана товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.

14.4.4. Заключение договоров от имени товарищества.

14.4.5. Представительство товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

14.4.6. Управление многоквартирным жилым домом или заключение договоров на управление.

14.4.7. Наём рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного жилого дома и увольнение их.

14.4.8. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

14.4.9. Ведение списка членов товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учёта и отчётности.

14.4.10. Созыв и организация проведения общего собрания членов товарищества.

14.4.11. Избрание председателя правления товарищества либо принятие решения о привлечении в качестве руководителя товарищества с функциями председателя правления товарищества наёмного работника, не являющегося членом товарищества – управляющего (директора) товарищества собственников жилья.

14.4.12. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в многоквартирном жилом доме.

14.4.13. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

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

14.6. Заседание правления товарищества созывается его председателем или управляющим (директором) не реже одного раза в квартал.

14.7. Правление товарищества считается правомочным, если на его заседании присутствует большинство членов правления товарищества, решения принимаются большинством голосов присутствующих на заседании членов правления товарищества.

15. Председатель правления.

15.1. Председатель правления товарищества избирается сроком на два года. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества. Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению правления.

15.2. Председатель правления товарищества действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платёжные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правления товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

15.3. По решению правления товарищества председатель товарищества может не избираться. В таком случае исполнительные функции осуществляются правлением товарищества коллегиально либо с привлечением наёмного управляющего (директора) товарищества.

16. Управляющий (директор) товарищества.

16.1. Управляющий (директор) товарищества назначается на должность по решению правления товарищества на срок – два года, для осуществления руководства товариществом и выполнения функций его единоличного исполнительного органа в рамках полномочий, предусмотренных ст. 149 Жилищного кодекса РФ.

16.2. Управляющий (директор) товарищества должен обладать соответствующей квалификацией в сфере управления предприятием (организацией) или в сфере жилищно-коммунального хозяйства и опытом работы на руководящих должностях не менее двух лет.

16.3. С управляющим (директором) товарищества заключается срочный трудовой договор в порядке гл. 43 Трудового кодекса РФ.

16.4. Управляющий (директор) товарищества действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платёжные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правления товарищества или общим собранием членов товарищества, заключает трудовые договоры, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

17. Ревизионная комиссия (ревизор).

17.1. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание товарищества избирает ревизионную комиссию (ревизора).

17.2. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на срок два года. В состав ревизионной комиссии (ревизором) товарищества не могут входить члены правления товарищества.

17.3. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

17.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

17.4.1. Проводит не реже, чем один раз в год плановые ревизии финансовой деятельности товарищества.

17.4.2. Представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчёт о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

17.4.3. Отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

17.5. По решению общего собрания членов Товарищества функции ревизионной комиссии может осуществлять единолично ревизор товарищества.

18. Порядок внесения изменений в устав товарищества.

18.1. Изменения в устав товарищества принимаются решением общего собрания членов товарищества большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества.

19. Реорганизация и ликвидация товарищества.

19.1. Товарищество может быть реорганизовано в форме слияния, разделения, присоединения, выделения, реобразования либо ликвидировано общим собранием членов товарищества, принятом не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества.

19.2. Товарищество может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

19.3. При реорганизации товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом или разделительным балансом.

19.4. Товарищество ликвидируется в установленных действующим законодательством случаях, в том числе:

-по решению общего собрания;

-по решению суда;

-по решению общего собрания в случае, если члены товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений.

19.5. Порядок ликвидации товарищества:

19.5.1. Общее собрание членов товарищества, принявшее решение о ликвидации товарищества, назначает ликвидационную комиссию.

19.5.2. Управление домом переходит к ликвидационной комиссии с момента назначения ликвидационной комиссии.

19.5.3. Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, публикацию о ликвидации товарищества, порядке и сроке предъявления кредиторами требований. Срок заявления кредиторами требований не может быть менее двух месяцев со дня публикации о ликвидации товарищества.

19.5.4. Ликвидационная комиссия принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме о ликвидации товарищества.

19.5.5. По окончании срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия оставляет промежуточный баланс, который содержит сведения о составе имущества товарищества, перечне предъявляемых кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим собранием членов товарищества.

19.5.6. Если имеющихся у ликвидируемого товарищества денежных средств недостаточно для удовлетворения требования кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу имущества товарищества с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

19.5.7. После расчётов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием членов товарищества.

19.5.8. Ликвидация товарищества считается завершённой после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.

Копия верна.

ОГРН 1097327001276

ГРН —

От 28.04.2009

Прошнуровано и пронумеровано на

срешаруате
листах

Удостоверенное лицо

И.О. заместителя начальника ИФНС РФ
по Засвяжскому району

Г. Ульяновска
Валитова Н.А.

