

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО:
в ИМНС РФ по
г.Димитровграду

УТВЕРЖДЕН:
протоколом общего
собрания
от 26.09.2003 года

У С Т А В
Некоммерческой организации
Товарищества Собственников
Жилья
«Енисей»

г.Димитровград
2003

Раздел 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Статья 1.1. Товарищество собственников жилья «Енисей», именуемое в дальнейшем Товарищество создано гражданами, владеющими недвижимостью на праве собственности, по адресу: г.Димитровград ул. Гончарова 11. С целью передачи прав собственности на жилые и нежилые помещения во вновь создаваемом кондоминиуме по договору для совместного управления и обеспечения, эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом кондоминиума.

Статья 1.2. Полное наименование Товарищества - Товарищество собственников жилья «Енисей», сокращенное наименование Товарищества - ТСЖ «Енисей».

Статья 1.3. Место нахождения Товарищества: 433507, Российская, Ульяновская область, г. Димитровград, ул.Гончарова д.11.

Статья 1.4. Товарищество собственников жилья «Енисей» является некоммерческой организацией, действует в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Федеральным законом РФ «О товариществах собственников жилья» и другими законодательными актами РФ, регулирующие гражданские правоотношения.

Статья 1.5.Юридический статус.

Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет расчетный счет и иные счета в учреждениях банков, круглую печать с собственным наименованием, другие реквизиты. Товарищество может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести ответственность, исполнять обязанности, быть истцом и ответчиком в судах.

Статья 1.6.Цель деятельности Товарищества.

Целью деятельности товарищества является согласование порядка реализации прав собственников жилых и нежилых помещений по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в кондоминиуме. Осуществление деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в кондоминиуме, распределению между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества.

Статья 1.7.Предмет деятельности Товарищества.

Предметом деятельности Товарищества является:

- обеспечение согласия домовладельцев о порядке реализации ими своих прав по владению пользованию и распоряжению общей собственностью;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного надзора недвижимого имущества в жилищной сфере;
- обеспечение коммунальными услугами в жилищной сфере;
- обеспечение выполнения домовладельцами в границах недвижимого имущества в жилищной сфере правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания домов и придомовых территорий;

-защита прав и законных интересов домовладельцев в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах.

Статья 1.8. Ответственность по обязательствам.

Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

Статья 1.9. Изменения и дополнения к настоящему уставу вносятся в соответствии с порядком, предусмотренным настоящим уставом и в соответствии с действующим законодательством.

РАЗДЕЛ 2. Собственность членов товарищества и объекты общей собственности членов товарищества

Статья 2.1. Собственность членов товарищества

Члены товарищества имеют на праве частной собственности жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности. Доли, в общем, имуществе, принадлежащие домовладельцам в кондоминиуме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения в кондоминиуме.

Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов Товарищества, принятого в соответствии с уставом Товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев;

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. 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 кондоминиума, против отчуждения или передачи в использование которых выступает хотя бы один домовладелец.

Доля домовладельца в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяют для каждого домовладельца его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, если совместным решением домовладельцев. Доля участия каждого домовладельца пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, которая определяется в квадратных метрах общей площади либо в ином виде. Порядок определения доли участия устанавливается на общем собрании домовладельцев.

Доля участия по соглашению домовладельцев может быть установлена разной для различных групп домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений. Порядок определения и изменения долей домовладельцев в недвижимом имуществе устанавливается их соглашением в зависимости от вклада в образование и приращение этого имущества либо в ином порядке, установленном законодательством.

Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в

общей долевой собственности домовладельцев, если на общем собрании членов Товарищества не принято решение о приобретении этого имущества в собственность Товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на баланс Товарищества как его собственности.

Домовладелец, осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан предоставить приобретателю документы, установленные гражданским законодательством.

Домовладельцы несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия.

Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов Товарищества, принятого в соответствии с уставом Товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев;

Статья 2.2. Управление объектами общей недвижимости.

Объекты общей собственности передаются членами Товарищества в управление Правлению Товарищества. Правление Товарищества не имеет права распоряжаться объектами общей собственности, в том числе отчуждать сдавать в аренду, залог, иначе как в порядке, предусмотренным настоящим Уставом.

Статья 2.3. Судьба доли участия в общей собственности членов Товарищества.

Член Товарищества не вправе отчуждать свою долю участия в общей собственности, отказываться от нее в пользу физических или юридических лиц, в том числе в пользу других членов Товарищества или самого Товарищества, а так же совершать иные действия. Влекущие утрату им доли участия отдельно от принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения.

РАЗДЕЛ 3. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.

Статья 3.1. Члены Товарищества.

Членами Товарищества являются домовладельцы - собственники жилых и нежилых помещений в кондоминиуме добровольно вступившие в Товарищество.

Статья 3.2. Возникновение членства в Товариществе.

Членство в Товариществе возникает у домовладельцев с момента государственной регистрации Товарищества в установленном порядке. После организации Товарищества все лица, приобретающие помещения в кондоминиуме, становятся членами Товарищества по собственному желанию - с момента приема в члены Товарищества.

Статья 3.3. Несовершеннолетние члены Товарищества.

Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

Статья 3.4. Членство в Товариществе нескольких собственников помещения.

Если жилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

Статья 3.5. Прекращение членства.

3.5.1. Членство в Товариществе прекращается с момента утраты членом Товарищества права собственности на недвижимое имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества, выхода из Товарищества по собственному желанию или по другим основаниям. Правопреемники (наследники) входят в Товарищество с момента возникновения права собственности на помещение в кондоминиуме в установленном законодательством порядке.

РАЗДЕЛ 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

Статья 4.1. Член Товарищества имеет право:

- 4.1.1. Самостоятельно без согласования с другими членами Товарищества распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением;
- 4.1.2. Производить усовершенствования и изменения внутри принадлежащего ему на правах собственности жилого помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования инженерных коммуникаций;
- 4.1.3. Участвовать в управлении Товариществом как лично, так и через своего представителя;
- 4.1.4. Избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;
- 4.1.5. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества. Устранению недостатков в работе его органов;
- 4.1.6. Требовать возмещения за счет средств Товарищества расходов, понесенных в связи с предотвращением нанесения ущерба объектами общей собственности членов Товарищества;
- 4.1.7. Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходов;
- 4.1.8. Производить оплату коммунальных слуг и установленных законодательством налогов на недвижимое имущество наличными деньгами или через расчетный счет Товарищества;
- 4.1.9. Передавать нанимателю жилого помещения обязанности и права члена Товарищества, за исключением права голоса по вопросам внесения изменений и дополнений в Устав Товарищества.
- 4.1.10. Член Товарищества обладает другими правами, предусмотренными действующим законодательством и настоящим Уставом.

Статья 4.2. Член Товарищества обязан:

- 4.2.1. Выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества, положения внутренних правил Товарищества;
- 4.2.2. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилого дома и придомовой территории;
- 4.2.3. Обеспечивать содержание находящегося в его собственности жилого помещения в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет;
- 4.2.4. Принимать участие в расходах, обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, управлением, содержанием, эксплуатацией и капитальным

ремонт общего имущества в кондоминиуме, в соответствии с процентной долей участия, закрепленной за помещением. Размеры взносов определяются общим собранием Товарищества на основе годового бюджета ТСЖ с учетом доли участия члена Товарищества. При выбытии из Товарищества взносы не возвращаются;

4.2.5.Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

При нарушении санитарного и технического состояния объектов общей собственности вследствие хозяйственной или иной деятельности. Немедленно принять меры к восстановлению нормального состояния общей собственности.

4.2.6.Самостоятельно предпринимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности членов Товарищества без соответствующего согласования с правлением Товарищества и общим собранием членов Товарищества;

4.2.7.Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов Товарищества лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, предоставленного домовладельцем.

В случае причинения ТСЖ ущерба, возмещение производит виновник в полном объеме на момент возмещения.

Размеры ущерба, возмещаемого в добровольном порядке. Определяются правлением совместно с ревизионной комиссией и должны покрываться в трехмесячный срок, если это особо не оговаривается при определении ущерба. В случае отказа от возмещения ущерба эти дела разрешаются в судебном порядке. Виновного о данном факте извещают письменно с уведомлением.

К членам ТСЖ, нарушающим Устав, применяются меры согласно п.п.3.5.2; 5.5.3.

Дисциплинарные взыскания на председателя и членов правления устанавливаются общим собранием, а в случае несогласия и в зависимости от вины - в административном или судебном порядке.

4.2.8.Обеспечивать работникам аварийных служб доступ к частям жилого помещения в случае необходимости поддержания этих частей в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу. Ущерб, который может понести в этом случае член Товарищества, должен быть ему возмещен за счет средств Товарищества;

РАЗДЕЛ 5.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

Статья 5.1. Товарищество имеет право:

5.1.1.Совершать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества, в пределах, установленных Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» и уставом товарищества;

5.1.2.Организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в кондоминиуме, пользующееся правами жилищно-

коммунальной организации с расчетным счетом Товарищества, получив для этого в случае необходимости лицензию на соответствующий вид деятельности;

5.1.3. Определять бюджет Товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества. Затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисление в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели;

5.1.4. Устанавливать на основе принятого годового бюджета Товарищества размеры платежей, сборов, взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия;

5.1.5. Выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества;

5.1.6. Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;

5.1.7. Иметь в собственности помещения в кондоминиуме;

5.1.8. Передавать на договорных началах материальные, денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы предоставляющим ему услуги;

5.1.9. Продавать и передавать обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам оборудование, инвентарь и другие материальные ценности. А также списывать их с баланса Товарищества, если они изношены или морально устарели;

5.1.10. Осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с целями и предметом деятельности, действующим законодательством;

5.1.11. В соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящегося в собственности Товарищества;

5.1.12. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные Товариществу в управление;

5.1.13. Определять, в том числе на конкурсной основе, служащих, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества, для выполнения работ в кондоминиуме;

5.1.14. Совершать иные действия, отвечающие предмету деятельности Товарищества.

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

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;

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

- осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенном земельном участке;

- совершать иные действия и совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества;

5.3. В случае неисполнения домовладельцами 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 платеж должен быть произведен.

5.4. Товарищество обязано:

5.4.1. Обеспечивать выполнение членами Товарищества устава и положений соответствующего законодательства, а также органов местного самоуправления по вопросам, относящимся к деятельности Товарищества;

5.4.2. Обеспечивать надлежащее техническое, противопожарное, санитарное и экологическое состояние общего имущества и придомовой территории;

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

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

5.4.5. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью. Распределение между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме;

5.4.6. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом;

5.4.7. В случаях, предусмотренных законодательством и настоящим Уставом представлять интересы членов Товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

РАЗДЕЛ 6. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

Статья 6.1. Органы управления Товарищества.

Органами управления Товарищества являются:

-общее собрание членов Товарищества;

-правление Товарищества.

Статья 6.2. Общее собрание.

Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

Каждый член Товарищества обладает на общем собрании количеством голосов пропорционально его доле участия, установленной в соответствии со статьей 2.5. Устава Товарищества. Член Товарищества не вправе разделить общее число принадлежащих ему голосов на общем собрании членов Товарищества. Член Товарищества не вправе разделить общее число принадлежащих ему голосов на общем собрании членов товарищества.

Статья 6.3. Годовое общее собрание.

Годовое общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе правления, членов товарищества обладающих 10% и более голосов от общего числа голосов в Товариществе (по одному голосу от одной квартиры), а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

Статья 6.4. Уведомление о проведении общего собрания.

Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу указанному членом Товарищества. Уведомление направляется не позднее, чем за 20 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества.

Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества указывается повестка дня общего собрания членов Товарищества, а в случае проведения внеочередного общего собрания членов Товарищества – по чьей инициативе оно собирается и повестка дня общего собрания.

На общем собрании членов Товарищества могут принимать решения только по вопросам повестки дня, объявленной в уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества.

Статья 6.5. Перенос даты общего собрания.

Общее собрание членов Товарищества по решению присутствующих на собрании членов Товарищества может быть перенесено на любой срок.

Статья 6.6. Кворум

Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют домовладельцы или их представители, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

В случае отсутствия кворума Правление Товарищества назначает новую дату, место и время проведения общего собрания, о чем членам правления Товарищества направляется дополнительная информация.

Статья 6.7. Порядок проведения общего собрания.

Общее собрание Товарищества ведет председатель Правления или его заместитель. В случаях их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления. В случаях отсутствия всех вышеуказанных лиц, председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества.

Статья 6.8. Ограничение права голоса.

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

Статья 6.9. Обязательность решений общего собрания.

Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые не принимали участия в голосовании, независимо от причины.

Статья 6.10. Исключительная компетенция общего собрания.

К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относится решение следующих вопросов:

- 1) Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;
- 2) Реорганизация и ликвидация Товарищества;
- 3) Принятие решений об отчуждении, сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества домовладельцам либо третьим лицам, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в кондоминиуме;
- 4) Принятие решение о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), ремонте недвижимого имущества или возведении хозяйственных построек и иных сооружений;

- 5) Решение, о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- 6) Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 7) Определение ограничений на использование общего имущества;
- 8) Избрание членов Правления Товарищества и ревизионной комиссии, а также привлечение независимого аудитора;
- 9) Утверждение финансового плана и годового отчета о его выполнении, утверждение баланса ТСЖ;
- 10) Определение размеров обязательных взносов и платежей;
- 11) Рассмотрение жалоб на Правление, Председателя Правления, и комиссий Товарищества;
- 12) Создание специальных комиссий для решения спорных вопросов;
- 13) Принятие и изменение внутренних правил ТСЖ;
- 14) Определение размера вознаграждения членам Правления Товарищества и/или управляющему;

Решение по вопросам п.п. 2-10 принимаются не менее чем, двумя третями от общего числа голосов присутствующих членов Товарищества. По остальным вопросам решения принимаются простым большинством голосов присутствующих членов ТСЖ.

Статья 6.11. Протокол общего собрания.

Решения, принятые на общем собрании членов Товарищества должны быть занесены в протокол общего собрания членов Товарищества.

Протокол общего собрания членов Товарищества подписывается председателем Правления и секретарем общего собрания членов Товарищества и подлежит хранению. В течение всего периода деятельности Товарищества.

Статья 6.12. Правление Товарищества.

Руководство, текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правление Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

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

Правление Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества в количестве не менее 3 человек из числа членов Товарищества сроком на 2 года. Правление избирает из своего состава Председателя правления.

Члены Правления не получают другой заработной платы за деятельность осуществляемую в качестве члена Правления, за исключением вознаграждения, определяемого общим собранием членов Товарищества. Состав Правления и председатель ревизионной комиссии от уплаты взносов (кроме, вступительных взносов) освобождаются.

Статья 6.13. Исключение из состава Правления.

Любой член Правления Товарищества может быть досрочно исключен из состава Правления Товарищества, если за это решение проголосовало более 50% членов Товарищества.

Любой член Товарищества, кроме председателя, может быть временно отстранен от участия в работе Правления по решению большинства членов Правления до проведения общего собрания Товарищества.

На место выбывшего или временно отстраненного члена Правления может быть избран любой член Правления ТСЖ. До проведения общего собрания.

Статья 6.14. Ответственность Правления.

Члены Правления Товарищества не несут ответственности перед собственниками жилых и/или нежилых помещений за свои действия в качестве членов Правления Товарищества, за исключением наличия прямого умысла в принятии заведомо ошибочных решений.

Статья 6.15. Обязанности правления.

В обязанность Правления Товарищества входит:

- 1) составление финансового плана и отчета о его выполнении, баланса и предъявление их для утверждения общему собранию членов Правления.
- 2) Контроль, за своевременным внесением членами Товарищества установленных платежей и взносов;
- 3) Использование средств Товарищества в соответствии с утвержденным общим собранием членов Правления финансовым планом;
- 4) Заключение договоров от имени Товарищества, в том числе на управление, обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме;
- 5) представительство Товарищества;
- 6) выбор организации, представляющей услуги по управлению недвижимым имуществом, а также выбор кандидатуры управляющего и осуществляющего контроль, за их деятельностью;
- 7) наем рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и их увольнение;
- 8) Ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- 9) Созыв и организация проведения общего собрания членов Товарищества.

Статья 6.16. Обязанности Правления по ведению и хранению документации Товарищества.

Правление Товарищества обеспечивает хранение протоколов общих собраний членов Товарищества, книг, журналов учета и иной документации Товарищества, а также ведет учет поступления платежей от каждого члена Товарищества (размер платежа, время его внесения, размер долга и т.д.).

Правление Товарищества обеспечивает хранение годового и балансового отчетов, проведенных ревизионной комиссией либо внешним аудитором, Устава Товарищества и описание недвижимого имущества (паспорта домовладения).

Любой из выше указанных документов должен быть представлен Правлением Товарищества для ознакомления каждому члену Товарищества по его требованию без права выдачи на руки.

Статья 6.17. Заседания Правления.

Заседания Правления Товарищества проводятся не реже одного раза в квартал и созываются его председателем. Объявления о заседаниях должны помещаться в отведенном для этого Правлением месте, за три дня до их проведения. Все заседания Правления, за исключением особо оговоренных заседаний, открыты для посещения членами кондоминиума.

Заседания Правления признается правомочным при участии в нем большинства членов Правления. Решение Правления Товарищества принимаются большинством голосов от общего числа членов Правления.

Статья 6.18. Специальные заседания.

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

Специальные заседания могут созываться аналогичным образом и по аналогичному уведомлению по письменной просьбе не менее двух членов Правления.

Статья 6.19. Ревизионная комиссия.

Ревизионная комиссия избирается общим собранием Правления сроком на 2 года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления.

Ревизионная комиссия из своего состава избирает Председателя.

Статья 6.20. Обязанности ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия Товарищества осуществляет:

- 1) Плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- 2) Предъявляет общему собранию заключение по финансовому плану, годовому отчету, балансу и размерам обязательных платежей и взносов;
- 3) Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

РАЗДЕЛ 7. ДОЛЖНОСТНЫЕ ЛИЦА.

Статья 7.1. Назначение.

Должностными лицами в Товариществе являются председатель Правления, заместитель председателя и бухгалтер.

Председатель, заместитель председателя Правления избираются Правлением из своего состава.

Правление может назначить бухгалтера, секретаря и других должностных лиц, наличие которых необходимо с их точки зрения. Совмещение должностей одним и тем же лицом разрешается, за исключением одновременного пребывания на посту председателя, заместителя председателя Правления и бухгалтера.

Статья 7.2. Председатель Правления.

Председатель Правления без доверенности действует и подписывает от имени Товарищества платежные документы и совершает действия, которые в соответствии с законодательством и Уставом Товарищества не подлежат обязательному одобрению Правлением или общим собранием, в том числе:

1) Заключает договоры с банками на расчетное обслуживание ТСЖ, с эксплуатационными и обслуживающими организациями (вывоз мусора, энерго-, водо, теплоснабжение кондоминиума, санитарной очистке территории, обслуживание лифтового хозяйства и т.д.), о передаче ТСЖ установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонты на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций на предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций и компенсаций на оплату жилья и коммунальных услуг отдельным категориям граждан из числа домовладельцев, нанимателей и арендаторов.

2) Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка, обслуживающего персонала Товарищества, положение об оплате их труда;

3) Самостоятельно распоряжается средствами, находящимися на текущем счете ТСЖ в целях расчета с организациями, указанными п.7.2.1., оплаты налогов, взносов в пенсионный фонд, фонд занятости, медицинского и социального страхования.

Председатель правления обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны. Председатель правления может быть отозван по решению общего собрания членов Правления.

Статья 7.3. Заместитель председателя Правления.

Заместитель председателя правления занимает место председателя Правления и исполняет все его обязанности в тех случаях, когда председатель отсутствует или не может исполнить функции. В случае, когда ни председатель, ни его заместитель не могут исполнять свои обязанности, Правление назначает одного из своих членов для временного выполнения функций председателя. Заместитель председателя Правления также выполняет другие обязанности, которые могут быть возложены на него Правлением или председателем.

Статья 7.4. Бухгалтер.

Бухгалтер несет ответственность за полное и точное ведение статистического, финансового и бухгалтерского учета и отчетности. За сохранность денежных средств и ценных бумаг.

РАЗДЕЛ 8. НАЙМ ПЕРСОНАЛА ПО УПРАВЛЕНИЮ.

Статья 8.1. Управляющий.

Правление Товарищества может на контрактной основе нанять управляющего Товарищества (юридическое или физическое лицо) для выполнения последних функций и услуг по управлению кондоминиумом. В этом случае Правление ТСЖ выдает ему нотариально заверенную доверенность.

Управление Товарищества несет материальную ответственность за действия, которые повлекли физическое уничтожение, разрушение недвижимости, или в результате которых недвижимому имуществу был нанесен значительный материальный ущерб. В данном случае вина управляющего должна быть доказана в установленном законом порядке.

РАЗДЕЛ 9. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

Статья 9.1. Виды хозяйственной деятельности.

Для достижения целей, ради которых создано Товарищество, оно вправе заниматься хозяйственной деятельностью в соответствии с настоящим Уставом.

Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) Управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в кондоминиуме;
- 2) Эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;
- 3) Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме;
- 4) Сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума и находящегося в собственности;
- 5) другие виды;

Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества кондоминиума и улучшения общего имущества;

Статья 9.2. Доходы от хозяйственной деятельности.

Доходы от хозяйственной деятельности Товарищества не подлежат распределению между членами Товарищества. По решению общего собрания членов Товарищества, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды или на иные цели деятельности Товарищества.

РАЗДЕЛ 10. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ФИНАНСОВОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И УЧЕТА.

Статья 10.1. Средства Товарищества.

Средства Товарищества состоят:

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

- платежей нанимателей, арендаторов и собственников, жилых и/или нежилых помещений на содержание ремонт, общего имущества, 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 отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций;

-прочих поступлений, в том числе из средств, передаваемых Товариществу любым физическим и юридическим лицам.

Статья 10.2. Распоряжение свободными средствами.

По решению общего собрания Товарищество может часть свободных денежных средств помещать в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги. По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на соответствующие цели, предусмотренные Уставом. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием Товарищества.

Статья 10.3. Вступительный взнос.

Вступительный взнос взимается с каждого собственника помещения в кондоминиуме после его регистрации в качестве члена Товарищества. Сумма вступительного взноса с собственника одного помещения равна размеру двух ежемесячных платежей (без каких-либо льгот).

Статья 10.4. Регулярные платежи.

Регулярные платежи вносятся членами Товарищества ежемесячно не позднее 5 числа каждого месяца, и используется на текущее содержание и ремонт объектов общей собственности, а также на покрытие расходов, связанных с управлением объектами общей собственности членов Товарищества. Доля Товарищества в регулярных платежах пропорциональна закрепленной за ним доле в общей собственности членов Товарищества.

Обязательство внесения платежей у члена Товарищества возникает с момента возникновения членства Товарищества. Член Товарищества не может отказаться от внесения обязательных платежей в силу не использования, временного или постоянного принадлежащего ему помещения, а также отказа от использования отдельных объектов общей собственности.

В случае если член Товарищества намерен передать право собственности на принадлежащее ему помещение другому лицу, он должен внести все обязательные платежи до момента соответствующей передачи, известив об этом председателя или заместителя председателя Правления.

Статья 10.5. Превышение финансового плана.

Правление Товарищества не вправе превысить расходы более чем на 10% годового финансового плана в связи с затратами не предусмотренными планом, кроме случаев, когда муниципальные и другие службы в одностороннем порядке повышают цены не свои услуги, а альтернативные варианты обслуживания отсутствуют, несмотря на усилия Правления.

Статья 10.6. Финансовый год Товарищества.

Первый финансовый год Товарищества начинается со дня его регистрации и заканчивается 31 декабря. Последующие финансовые годы соответствуют календарным.

Статья 10.7. Страхование.

Необходимые типы и виды страхования недвижимости в кондоминиуме, и имущество Товарищества утверждаются общим собранием членов Товарищества. Правление Товарищества принимает к исполнению и осуществляет страхование недвижимости, мест общего пользования, оборудования и имущества находящегося в общей долевой собственности членов Товарищества.

Статья 10.8. Бухгалтерский учет и отчетность.

Товарищество обязано вести бухгалтерский учет и отчетность, которые должны включать:

- учет всех денежных поступлений и расходов;
- реестр домовладельцев с указанием сведений о собственнике;
- учет фактической стоимости содержания и эксплуатации объектов общей собственности;
- текущий баланс Товарищества;
- учет капитальных затрат, предусмотренных на текущий и предстоящий финансовый год.

Статья 10.9. Ревизия и аудит.

Ревизионная комиссия (аудитор) проверяет деятельность Правления Товарищества. Без заключения ревизионной комиссии (акта аудитора) общее собрание членов Правления не вправе утверждать годовой отчет, годовой баланс и общий размер обязательных взносов и платежей.

РАЗДЕЛ 11. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

Статья 11.1. Порядок реорганизации и ликвидации Товарищества.

Реорганизация и ликвидация Товарищества производится в порядке установленном законодательством. Ликвидация Товарищества осуществляется:

- 1) по решению общего собрания;
- 2) при приобретении одним лицом в собственность комплекса недвижимого имущества в жилищной сфере.

Правление Товарищества не вправе предоставлять права на управление Товариществом лицам, не являющимся членами Товарищества, а также лицам, не являющимся гражданами Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных в уставе Товарищества. Товарищество имеет право приобретать недвижимое имущество, в том числе в ипотеку, и осуществлять иные сделки в интересах Товарищества. Товарищество имеет право осуществлять гражданско-правовые сделки в интересах Товарищества. Товарищество имеет право осуществлять гражданско-правовые сделки в интересах Товарищества. Товарищество имеет право осуществлять гражданско-правовые сделки в интересах Товарищества.

ПРОШТО И ПРОНУМЕРОВА
ВСЕГО 15 ЛИСТОВ.

ЕРМОЛАЕВА Т.А.

Инспекция № 7302 ИС Рос
Выдано Свидетельство
государственной регистрации
" 30" сентября 200 3 года
ОГРН 10373001054 35
Должность Руководитель
Подпись Т.А. Ермолаева
М. П.
Экземпляр документа хранится в регистрирующем органе

