

Утвержден
Общим собранием
Собственников
Протокол от 18.08.2009 г.
Председатель собрания
А.Н.Теплоухов А.Н.Теплоухов

Устав товарищества собственников жилья
«Макаренко 10А»

Пермь-2009 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
2. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА
3. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА
4. ЦЕЛЬ, ЗАДАЧИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА
5. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В ЖИЛОМ ДОМЕ (КОНДОМИНИУМЕ)
6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА
7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ
8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА
9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА
10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА
11. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА
12. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА
13. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА
14. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА
15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья "Макаренко 10 А", далее – "Товарищество", создано решением общего собрания собственников помещений в жилом доме, расположенном по адресу г. Пермь, ул. Макаренко д.10 А (протокол № 1 от "18" ноября 2009 года).

1.2. Товарищество является некоммерческой организацией, формой объединения собственников помещений для совместного управления и обеспечения эксплуатации многоквартирного жилого дома (комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме), владения, пользования и распоряжения (в установленных законом пределах) общим имуществом.

1.3. Настоящий Устав разработан в соответствии с положениями Гражданского законодательства Российской Федерации и Жилищного Кодекса РФ

Полное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья "Макаренко 10 А". Сокращенное наименование товарищества: ТСЖ "Макаренко 10 А".

1.4. Юридический адрес товарищества: 6140107, г. Пермь, ул. Макаренко, 10 А. Место нахождения товарищества: 614107, г. Пермь, ул. Макаренко, 10 А.

2. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей на добровольной основе членов товарищества – собственников помещений в жилом доме (участников общей долевой собственности на общее имущество в кондоминиуме), расположенном по адресу: 614107, г. Пермь, ул. Макаренко, 10 А, действующей в соответствии с настоящим уставом на основе законодательства РФ

2.2. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

2.3. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты.

2.4. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом; от своего имени может совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права и исполнять обязанности, представлять общие интересы членов товарищества во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами, в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, выступать истцом и ответчиком в суде.

2.5. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

2.6. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, действующим законодательством, а при наличии договоров с органами государственной власти и местного самоуправления также этими договорами.

3. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Средства товарищества состоят из:

1) вступительных и иных взносов и сборов, обязательных платежей членов товарищества и домовладельцев, не являющихся членами товарищества;

2) субсидий, субвенций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт недвижимости, коммунальные услуги и иные цели, иных субсидий и субвенций в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными актами Пермского края и города Перми;

3) компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию и иных услуг отдельным категориям граждан, предусмотренных действующим законодательством;

4) доходов от хозяйственной деятельности, направленных на реализацию уставных целей и задач товарищества;

5) средств специальных фондов;

6) прочих поступлений.

3.2. Часть свободных денежных средств может быть помещена в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги исключительно на основании решения общего собрания членов товарищества.

3.3. По решению общего собрания товарищество может образовать специальные фонды для реализации уставных задач. Порядок образования и расходования средств специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества. Средства, направленные в специальные фонды, не подлежат возврату члену товарищества при отчуждении принадлежащего ему помещения.

3.4. В собственности товарищества может находиться любое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом, в том числе, и недвижимое имущество, входящее в состав кондоминиума.

4. ЦЕЛЬ, ЗАДАЧИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Цель деятельности товарищества: управление многоквартирным жилым домом (единым комплексом недвижимого имущества в кондоминиуме, включающим земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в том числе объекты инженерной инфраструктуры), в котором отдельные части (помещения), предназначенные для жилых или иных целей, находятся в собственности

домовладельцев (граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований) - частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.

4.2. Товарищество создано для решения следующих задач:

1) совместного управления и обеспечения эксплуатации многоквартирного жилого дома (комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме);

2) согласования порядка реализации домовладельцами прав по владению, пользованию и в установленных законом пределах распоряжению общим имуществом многоквартирного жилого дома (в кондоминиуме);

3) осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости (в кондоминиуме);

4) распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

5) обеспечения надлежащего противопожарного, экологического, технического и санитарного состояния общего имущества;

6) обеспечения соблюдения домовладельцами и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, содержания дома и придомовой территории;

7) организации предоставления домовладельцам коммунальных услуг.

4.3. Для достижения уставных целей и задач, товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

1) управлением обслуживания, эксплуатации и ремонта многоквартирного жилого дома (комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме);

2) строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества (в кондоминиуме);

3) сдачей в аренду, в наем либо продажей недвижимого имущества, находящегося в собственности товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного жилого дома (кондоминиума) и улучшения данного имущества;

4) ремонтно-строительной деятельностью;

5) организационно-методической, консультационной и информационной деятельностью;

6) иными видами хозяйственной деятельности, не запрещенными действующим законодательством, при наличии специального разрешения (лицензии), если деятельность подлежит лицензированию.

4.4. По решению общего собрания членов товарищества доходы, полученные в результате хозяйственной деятельности товарищества, используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели и задачи, предусмотренные настоящим Уставом.

4.5. Доходы, полученные от хозяйственной деятельности товарищества, распределению среди членов товарищества не подлежат.

5. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В ЖИЛОМ ДОМЕ (КОНДОМИНИУМЕ)

5.1. Общим имуществом в жилом доме (кондоминиуме), находящимся в общей долевой собственности домовладельцев, являются объекты, обслуживающие более одного домовладельца: лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи, подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за

пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания жилого дома (единого комплекса недвижимого имущества кондоминиума) и служащие его использованию.

5.2. Общее имущество в жилом доме (кондоминиуме) не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения в жилом доме (кондоминиуме).

5.3. По решению общего собрания членов товарищества объекты общего имущества могут быть переданы в пользование лицу или лицам, если это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.

5.4. Доля каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество (далее - доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в жилом доме (кондоминиуме), измеренных в метрах квадратных площади.

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

5.5. Доля собственности каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в жилом доме (кондоминиуме) следует судьбе права на помещение, принадлежащее этому домовладельцу.

5.6. Доля собственности нового домовладельца (покупателя, наследника и т.п.) в праве собственности равна доле предшествующего домовладельца.

5.7. Домовладельцы несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в жилом доме (кондоминиуме) в соответствии с долей участия (п. 5.4. настоящего Устава).

5.8. Не использование домовладельцами принадлежащих им помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в жилом доме (кондоминиуме).

5.9. Все недвижимое и иное имущество, приобретенное товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в собственности товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Товарищество имеет право:

- 1) заключать договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности, в соответствии с законодательством, на предоставление коммунальных услуг с поставщиками этих услуг;
- 2) организовать собственное домоуправление для обслуживания жилого дома (комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме), пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом товарищества;
- 3) определять смету расходов товарищества на год, включая необходимые расходы на текущий и капитальный ремонт, реконструкцию, эксплуатацию недвижимости и благоустройство территории, взносы и отчисления в резервные и иные фонды, создаваемые в соответствии с настоящим Уставом, а также расходы на другие цели, установленные законодательством и настоящим Уставом;
- 4) устанавливать на основе принятой годовой сметы товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия;
- 5) выполнять работы и оказывать услуги членам товарищества;

- 6) пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;
 - 7) иметь в собственности помещения в кондоминиуме;
 - 8) передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим услуги;
 - 9) предоставлять в пользование или ограниченное пользование, продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма имущество, оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, находящиеся в собственности товарищества, а также списывать их с баланса фонда товарищества, если они физически и морально устарели;
 - 10) надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества и (или) помещения, находящиеся в собственности товарищества, в соответствии с градостроительными нормами и правилами, с оформлением разрешительной документации в установленном порядке;
 - 11) получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек с оформлением разрешительной документации в установленном порядке, их дальнейшей эксплуатации;
 - 12) получать земельные участки в аренду для использования в соответствии с действующим законодательством;
 - 13) предоставлять в пользование или ограниченное пользование объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам, если это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев;
 - 14) предъявлять к домовладельцам иски с требованием компенсации за неуплату коммунальных услуг, обязательных платежей и неуплату иных общих расходов, сборов и взносов, установленных гражданским законодательством и/или общим собранием членов товарищества, требовать полного возмещения причиненных товариществу убытков из-за невыполнения домовладельцами обязательств по оплате коммунальных услуг, обязательных платежей и оплате иных общих расходов, сборов и взносов в установленном гражданским законодательством порядке, в том числе судебном.
 - 15) страховать объекты общей собственности и (или) имущество, находящееся в собственности товарищества;
 - 16) выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и (или) управляющую организацию, а также подрядчиков, обслуживающих недвижимое имущество;
 - 17) совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам деятельности товарищества.
- 6.2. Товарищество обязано:
- 1) обеспечивать выполнение требований настоящего Устава и положений соответствующего законодательства, а также актов местных органов власти и управления по вопросам, относящимся к деятельности Товарищества;
 - 2) выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;
 - 3) обеспечивать выполнение всеми домовладельцами их бремени по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме;
 - 4) обеспечивать выполнение домовладельцами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов, оплаты коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решением общего собрания членов товарищества;
 - 5) обеспечивать надлежащее санитарное, техническое, противопожарное состояние общего имущества жилого дома (в кондоминиуме), контроль за использованием недвижимости, находящейся в собственности домовладельцев, в соответствии с целевым назначением, нормами жилищного и гражданского законодательства;

- 6) выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту (текущему и капитальному) жилого дома (комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме) в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и на предоставление коммунальных услуг. Заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.
- 7) обеспечивать соблюдение интересов всех домовладельцев при установлении условий и порядка владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения общей собственностью, распределении между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества;
- 8) пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом в жилом доме (кондоминиуме);
- 9) представлять и обеспечивать интересы членов товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и местного самоуправления, в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

7.1. Членами товарищества являются домовладельцы - собственники жилых помещений в жилом доме (кондоминиуме), которые добровольно объединились в Товарищество для выполнения целей и задач такового, названных в пункте 4 настоящего Устава.

7.2. Членство в товариществе возникает у домовладельцев, выразивших свое волеизъявление и учредивших товарищество, с момента регистрации товарищества в установленном порядке, а в дальнейшем (после организации товарищества) все лица, приобретающие помещения в жилом доме (кондоминиуме), могут стать членами товарищества после возникновения у них права собственности, права хозяйственного ведения или оперативного управления на помещение в жилом доме (кондоминиуме) и подачи заявления о вступлении в товарищество.

7.3. В случае, если неделимое помещение в жилом доме (кондоминиуме) принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности (совместной, долевой), членом товарищества может быть один из собственников по общему согласию между ними.

7.4. Отказ части собственников от вступления в члены Товарищества не освобождает их от участия в несении необходимых расходов, связанных с управлением кондоминиумом в целях его содержания и эксплуатации.

7.5. Определение необходимых расходов, связанных с управлением, содержанием и эксплуатацией кондоминиума должно производиться в порядке достижения общего согласия всех собственников, включая и не являющихся членами Товарищества, а споры по данным вопросам разрешаться в судебном порядке.

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

7.7. Членство в товариществе прекращается с момента ликвидации последнего как юридического лица, с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в жилом доме (кондоминиуме) в связи со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица, отчуждением недвижимого имущества, исключения из членов товарищества домовладельца на основании его заявления о выходе из товарищества, по иным законным основаниям.

7.8. При реорганизации юридического лица - члена товарищества либо смерти гражданина - члена товарищества правопреемники (наследники) входят в товарищество с момента возникновения права собственности на помещение в жилом доме (кондоминиуме).

7.9. Член Товарищества вправе с учетом требований настоящего устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения этим имуществом.

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Член товарищества имеет право:

- 1) участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия;
- 2) избирать и быть избранным в органы управления и контроля товарищества;
- 3) вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе органов управления и контроля товарищества;
- 4) сдавать, в порядке, установленном законодательством, в наем или аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности;
- 5) производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений;
- 6) завещать в установленном порядке принадлежащую ему жилую и нежилую площадь;
- 7) получать информацию о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;
- 8) присутствовать на заседаниях правления товарищества;
- 9) возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;
- 10) осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

8.2. Член товарищества обязан:

- 1) действовать в соответствии с нормами жилищного и гражданского законодательства,
- 2) соблюдать правила пользования жилыми помещениями;
- 3) соблюдать технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории;
- 4) принимать участие в расходах и обеспечивать уплату обязательных платежей и взносов на содержание и ремонт общего имущества пропорционально его доле участия в порядке и в сроки, установленные общим собранием членов товарищества;
- 5) производить оплату коммунальных услуг не позднее 10 числа текущего месяца, следующего за расчетным в соответствии с действующими тарифами;
- 6) вносить целевые взносы и специальные сборы в порядке, размере и в сроки, установленном общим собранием членов товарищества;
- 7) содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
- 8) обеспечивать с соблюдением установленных нормативных и технических требований использование, содержание и ремонт, перестройку и модернизацию помещений или их частей без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других домовладельцев;
- 9) использовать объекты общего имущества только по прямому назначению, не нарушая права и интересы других домовладельцев по пользованию данными объектами;
- 10) нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, предоставленного данным лицам;
- 11) поддерживать в надлежащем состоянии объекты общей собственности, находящиеся в принадлежащем ему помещении, своевременно делать заявки в правление товарищества об устранении неисправностей объектов общего имущества;

- 12) обеспечить доступ третьим лицам к частям принадлежащего ему помещения в случае необходимости поддержания в надлежащем состоянии или восстановления объектов общей собственности в жилом доме (кондоминиуме), а также для предотвращения им ущерба;
- 13) предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием членов товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
- 14) нести другие обязанности, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

8.3. Член товарищества обязан принимать участие в работе общего собрания членов товарищества, выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов товарищества, правления товарищества

8.4. При нанесении домовладельцем лично или лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, предоставленного домовладельцем, ущерба имуществу других домовладельцев либо общему имуществу домовладелец обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб.

8.5. Внесение домовладельцем обязательных платежей и взносов на содержание и ремонт общего имущества, специальных сборов, целевых взносов, оплаты коммунальных услуг с нарушением размеров и сроков, установленных Уставом и (или) общим собранием членов товарищества, влечет начисление пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, от просроченной суммы за каждый день просрочки. Пеня начинается с момента истечения 30 дней со дня установленного срока.

В случае неисполнения членами Товарищества своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество вправе предъявить к собственнику иск с требованием компенсировать неуплату обязательных платежей и неоплату иных общих расходов и взносов, установленных законодательством, а также установленных решением общего собрания.

8.6. Правила п. 8.2 настоящего раздела распространяются на всех домовладельцев - собственников жилых и нежилых помещений в жилом доме (кондоминиуме), а также на юридические лица - государственные и (или) муниципальные организации, которым недвижимое имущество в данном жилом доме (кондоминиуме) принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Данные физические и юридические лица несут ответственность за выполнение правил п. 8.2 настоящего раздела любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, предоставленного ими.

9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

- 9.1. Высшим органом управления товарищества является общее собрание членов товарищества.
- 9.2. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляет правление.
- 9.3. Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия.

10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Годовое общее собрание членов товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе правления, членов товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления в срок не позднее 30 дней с момента заявления соответствующего требования.

10.2. Организация и проведение общего собрания:

10.2.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества должно быть размещено на доске объявлений в подъезде многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Пермь ул.Макаренко 10а не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

10.2.2. В уведомлении о проведении общего собрания указывается, по чьей инициативе созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

10.2.3. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально его доле участия, установленной пунктом 5.4 настоящего Устава.

Каждый член товарищества на общем собрании обладает целым количеством голосов пропорциональным размеру общей площади жилых и (или) нежилых помещений, находящихся в его собственности, исходя из соотношения: 10 (десять) кв. м. общей площади – один голос; при этом, округление в сторону увеличения до целого голоса производится свыше 5 до 10 кв. м. общей площади.

На общем собрании член товарищества не вправе разделить число принадлежащих ему голосов.

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

10.2.4. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов членов товарищества.

В случае отсутствия кворума на общем собрании инициатор назначает новую дату, место 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 ранее общего собрания.

В случае отсутствия кворума на общем собрании решение также может быть принято путем письменного опроса членов товарищества без проведения собрания (совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия по ним решений) путем проведения заочного голосования, а именно, 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, проводимого правлением или лицом (лицами), по инициативе которого созывалось общее собрание, в срок не позднее 15 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания. При проведении голосования путем письменного опроса должны быть опрошены все члены товарищества. При невозможности опроса кого-либо из членов товарищества, лицами, проводящими опрос, должен быть составлен и подписан соответствующий акт. Подведение итогов письменного опроса и занесение его результатов в протокол осуществляет правление. Протоколы голосования, проведенного путем письменного опроса, хранятся вместе с протоколами общих собраний членов товарищества.

10.2.5. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления. В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из членов товарищества. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

10.2.6. Решения по вопросам, перечисленным в подпунктах 2-6, 15-17 пункта 10.4 настоящего Устава, принимаются не менее чем тремя четвертями голосов от общего числа голосов членов товарищества. По остальным вопросам решения принимаются большинством

голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей, а при проведении голосования путем письменного опроса – большинством голосов от общего числа голосов членов товарищества.

Решения собрания оформляются протоколом. Протокол подписывает председатель правления (другой член товарищества, ведущий общее собрание) и секретарь общего собрания. Протоколы заверяются печатью товарищества и хранятся в течение всего периода деятельности товарищества.

10.3. Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов товарищества, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участие в голосовании.

10.4. К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества относятся:

1) внесение изменений и дополнений в устав товарищества, принятие новой редакции устава;

2) решение о реорганизации и ликвидации товарищества;

3) принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество товарищества членам товарищества или третьим лицам; предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в жилом доме (кондоминиуме);

4) принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведение хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества (в кондоминиуме);

5) принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

6) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

7) введение ограничений на использование общего имущества;

8) избрание правления и ревизионной комиссии;

9) утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;

10) установление размера и порядка внесения обязательных платежей, целевых взносов и специальных сборов;

11) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта жилого дома (объектов в кондоминиуме) и оборудования;

12) рассмотрение жалоб на правление, председателя правления, ревизионную комиссию товарищества;

13) принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего трудового распорядка для обслуживающего персонала товарищества и положения об оплате их труда;

14) определение размера вознаграждения членам правления товарищества;

15) исключение из членов товарищества;

16) помещение денежных средств в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги;

17) установление порядка распределения имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами при ликвидации товарищества. Указанный порядок должен быть установлен одновременно с решением о ликвидации товарищества.

10.5. Домовладельцы, не являющиеся членами товарищества, могут участвовать в работе общего собрания членов товарищества с правом совещательного голоса.

10.6. Общее собрание имеет право решать любые вопросы жизнедеятельности товарищества, в том числе и те, которые отнесены к компетенции правления.

11. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным

общему собранию членов товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества.

11.2. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием сроком на два года в количестве пяти членов. Если собственником помещения в кондоминиуме является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления. В случае, когда в государственной или муниципальной собственности находится более 30 процентов площади всех помещений в кондоминиуме, представитель соответствующего члена товарищества входит в правление товарищества в обязательном порядке.

11.3. Правление избирает на первом заседании правления из своего состава председателя правления и его заместителя простым большинством голосов от общего числа членов правления.

11.4. В обязанности правления входят:

- 1) соблюдение товариществом действующего законодательства и требований Устава;
- 2) контроль за своевременным внесением домовладельцами установленных обязательных платежей, взносов и сборов, оплаты коммунальных услуг;
- 3) составление годового бюджета товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию;
- 4) заключение договоров от имени товарищества;
- 5) представительство товарищества;
- 6) управление жилым домом (комплексом недвижимого имущества в кондоминиуме);
- 7) наем рабочих и служащих для обслуживания жилого дома (комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме) и увольнение их;
- 8) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт жилого дома (комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме);
- 9) ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- 10) созыв и организация проведения общего собрания членов товарищества;
- 11) выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава товарищества.

11.5. Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на его счете в банке, в соответствии с финансово-хозяйственным планом и решениями, утвержденными общим собранием членов товарищества; передавать по договору часть или все функции по управлению кондоминиумом управляющему и (или) управляющей организации.

11.6. Вакансии в правлении могут быть заполнены по решению общего собрания членов товарищества, созванного для этой цели в разумный срок после возникновения такой вакансии. Избранный таким образом член правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена правления, на смену которому он пришел.

11.7. Заседания правления товарищества созываются его председателем по мере необходимости, но не реже одного раза в два месяца. Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания. Уведомления о заседаниях правления должны направляться каждому члену правления по почте или вручаться лично не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Решения принимаются правлением простым большинством голосов от общего числа членов правления. Протоколы заседаний правления подписываются председателем правления или его заместителем, заверяются печатью товарищества и хранятся в течение всего периода деятельности товарищества.

12. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Председатель правления избирается на срок работы правления. Председатель правления может быть отозван по решению общего собрания членов товарищества. Председатель правления действует от имени товарищества без доверенности.

12.2. Председатель обеспечивает выполнение решений общего собрания членов товарищества и правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, которые для них обязательны. Председатель выдает от имени товарищества доверенности, действует и подписывает от имени товарищества платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством или решением общего собрания товарищества не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов товарищества. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего трудового распорядка для обслуживающего персонала товарищества и положение об оплате их труда.

13. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Ревизионная комиссия избирается общим собранием членов товарищества сроком на два года в количестве трех членов.

В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества и их близкие родственники (супруг, дети, родители, родные братья и сестры).

13.2. Ревизионная комиссия на первом заседании из своего состава избирает председателя комиссии простым большинством голосов от общего числа членов комиссии.

13.3. Ревизионная комиссия:

- 1) проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год;
- 2) проводит внеплановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества в случае, когда председатель правления досрочно освобожден от полномочий, а также по решению общего собрания членов товарищества;
- 3) представляет общему собранию членов товарищества заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей, сборов и взносов;
- 4) созывает в случае необходимости внеочередное общее собрание членов товарищества;
- 5) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

13.4. Заседания ревизионной комиссии созываются ее председателем по мере необходимости, а также по решению общего собрания членов товарищества. Заседание ревизионной комиссии признается правомочным при участии в нем большинства членов ревизионной комиссии. Решения на заседании принимаются простым большинством голосов от общего числа членов ревизионной комиссии.

13.5. Акты и заключения по итогам ревизий финансово-хозяйственной деятельности товарищества, по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей, сборов и взносов составляются и подписываются всеми членами ревизионной комиссии в полном составе. Протоколы заседаний ревизионной комиссии подписываются председателем ревизионной комиссии. Акты, заключения, протоколы заверяются печатью товарищества и хранятся в течение всего периода деятельности товарищества.

14. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

14.2. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме.

14.3. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется между членами товарищества пропорционально долям участия членов товарищества, либо в ином порядке, установленном общим собранием членов товарищества.

14.4. При ликвидации товарищества вся документация товарищества сдается в установленном порядке на хранение в государственный архив Пермского края.

14.5. Ликвидация товарищества считается завершенной, а товарищество – прекратившим существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

15.1. Устав утверждается общим собранием домовладельцев и вступает в силу с момента государственной регистрации товарищества в качестве юридического лица.

15.2. Изменения и дополнения в настоящий устав, принятие новой редакции устава производятся на основании решения общего собрания членов товарищества и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

КОПИЯ ВЕРНА

ОГРН 1095806004754

ГРН —

От 26 08 2009

