

*УТВЕРЖДЕН
Протоколом № ____
собственников помещений в
многоквартирном доме
с. Онгудай Республики Алтай,
улица Рабочая дом № 7*

от « ____ » _____ 2012г.

**УСТАВА
Товарищества собственников жилья**

«Уют»

С. Онгудай
2012 г.

Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Уют», именуемое в дальнейшем «Товарищество», образовано на базе многоквартирного дома по адресу: с. Онгудай Онгудайский район, Республика Алтай, улица Рабочая дом № 7, в соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ, Федерального закона РФ от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», Жилищного кодекса РФ, для управления многоквартирным домом по адресу:

- Республика Алтай, с. Онгудай, , улица Рабочая дом № 7

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке:

Товарищество собственников жилья «Уют».

1.3. Сокращенное наименование Товарищества на русском языке:

ТСЖ «Уют».

1.4. Место нахождения Товарищества:

Республика Алтай , с. Онгудай ул. , улица Рабочая дом № 7.

1.5. Почтовый адрес Товарищества:

649440, Республика Алтай , с. Онгудай , , улица Рабочая дом № 7

1.6. Место нахождения исполнительного органа Товарищества:

649440, Республика Алтай , с. Онгудай , , улица Рабочая дом № 7

1.7. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

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

1.9. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве.

1.10. Товарищество от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступает истцом и ответчиком в суде.

1.11. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

1.12. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе по оплате членами Товарищества обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные услуги.

1.13. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, управляемых Товариществом, в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде. В договорных отношениях ТСЖ «Уют» выступает на условиях представительства (ст. 182 ГК РФ) в силу полномочия, основанного на указании закона, а именно п.8 ст. 138 ЖК РФ. Представительство в равной степени распространяется на всех собственников – как членов, так и не членов ТСЖ «Уют».

1.14. Решение о создании Товарищества принимается собственниками помещений, на Общем собрании собственников многоквартирного дома. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений принимающих участие в Общем собрании (при наличии кворума).

2. Термины и определения

2.1. При исполнении и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

Товарищество – Товарищество собственников жилья «Уют», являющееся основанной на членстве некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме, для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (общим имуществом), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством РФ пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Собственник - собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Член товарищества – собственник жилого и/или нежилого помещения, вступивший в установленном порядке в товарищество.

Членские взносы – регулярно (ежемесячно) вносимые взносы (обязательные платежи) членов Товарищества обеспечивающие покрытие расходов Товарищества при осуществлении им уставной деятельности.

Взносы собственников (не членов Товарищества) – регулярно (ежемесячно) вносимые взносы (обязательные платежи) не членов Товарищества обеспечивающие покрытие расходов от совместной деятельности с Товариществом при осуществлении им уставной деятельности.

Многоквартирный дом – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

Помещение – часть многоквартирного дома (в том числе квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Квартира – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помеще-

ний вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. К общему имуществу относятся обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности собственника помещений рассчитывается как соотношение площади помещения к площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу. Также доля в праве общей собственности определяет долю голосов собственника на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме либо на общем собрании Товарищества.

Коммунальные услуги – предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению (теплоснабжению).

Обслуживающие организации – организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, пользующимся помещениями собственника, услуги по содержанию и (или) выполняющие работы по текущему ремонту общего имущества в таком доме.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями собственника.

Услуги по содержанию общего имущества – услуги, предоставляемые управляющей или обслуживающими организациями собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, пользующимся помещениями собственника по: осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества. Услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме предоставляются в соответствии с требованиями собственников помещений, установленными ими на общем собрании таких собственников.

Текущий ремонт общего имущества – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельного участка.

Управление многоквартирным домом – уставная деятельность Товарищества, осуществляемая штатными сотрудниками Правления Товарищества.

Капитальный ремонт – ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за жилое помещение – плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

3. Цель и виды деятельности Товарищества

3.1. Товарищество создано для осуществления следующих целей:

3.1.1. совместное с не членами Товарищества управление комплексом недвижимого имущества (общим имуществом) в многоквартирном доме;

3.1.2. обеспечение эксплуатации и управления многоквартирного дома: заключение в интересах собственников помещений договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и не оказания услуг;

3.1.3. владение, пользование и распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме, в установленных законодательством РФ пределах;

3.1.4. представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями;

3.1.5. представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в судебных, государственных и муниципальных органах;

3.1.6. улучшение условий проживания собственников жилых помещений;

3.1.7. сохранение и приращение общего имущества;

3.1.8. модернизация общего имущества.

3.2. Товарищество, как некоммерческая организация, не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

Доходы, получаемые Товариществом от предпринимательской деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества либо Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Товарищество осуществляет управление многоквартирным домом штатными сотрудниками Правления Товарищества.

3.4. Товарищество может осуществлять работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества штатными сотрудниками Правления Товарищества.

3.5. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений для улучшения условий их проживания (консультационные услуги, услуги интернет связи, услуги представительства, косметический ремонт помещений, получение и отправка корреспонденции и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации, направленные на достижение предусмотренных Уставом целей).

3.6. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут входить только в одно Товарищество собственников жилья.

4. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном доме. Обязательные платежи членов Товарищества.

4.1. Члену Товарищества принадлежит на праве собственности жилое и/или нежилое помещение. Собственники помещений каждого многоквартирного дома, входящего в Товарищество, владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом своего многоквартирного дома, а также общим имуществом, принадлежащим Товариществу в целом.

4.2. Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

4.3. Член Товарищества вправе осуществить переустройство и/или перепланировку принадлежащего ему помещения только по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Жилое помещение может быть переведено в нежилое, в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

4.4. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений.

Уменьшение размера общего имущества в каждом многоквартирном доме, управляемом Товариществом, возможно только с согласия Общего собрания собственников помещений этого дома. Уменьшение размера общего имущества, принадлежащего Товариществу в целом, возможно только с согласия Общего собрания членов Товарищества.

Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество, не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема.

Доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника помещения (покупателя, наследника и т.п.) равна доле предшествующего собственника помещения.

При переходе права собственности на помещение, доля в праве общей долевой собственности на общее имущество нового собственника равна доле в праве общей долевой собственности на общее имущество предшествующего собственника.

4.5. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Товарищества рассчитывается отдельно. Указанные доли определяют количество голосов, которыми владеет каждый собственник помещения при подсчете голосов каждого члена Товарищества на общем собрании членов ТСЖ «Уют».

4.6. Переустройство или перепланировка общего имущества Товарищества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится по соглашению собственников, достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения Общего собрания членов Товарищества.

Переустройство или перепланировка общего имущества в многоквартирном доме, управляемом Товариществом, с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования, производится по решению Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, управляемом Товариществом.

4.7. По решению Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, управляемом Товариществом, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц

Пользование заинтересованным лицом общим имуществом не должно нарушать права и законные интересы собственников, в том числе ограничивать права самостоятельного пользования общим имуществом, превышать допустимые пределы установленных нормативов и эксплуатационных требований: вибрации, звуко-, теплоизоляции в помещениях собственников.

4.8. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, управляемом Товариществом, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитут) другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования, устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме, достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном на данном земельном участке.

Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

4.9. Член Товарищества обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения.

4.10. Члены Товарищества обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества (далее – членские взносы), установленные решениями Общих собраний членов Товарищества.

В случае принятия собственниками многоквартирного дома, управляемого Товариществом, решения о проведении капитального ремонта Общего имущества и установления перечня работ по капитальному ремонту, сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка ее внесения, собственники обязаны оплачивать за капитальный ремонт.

Кроме того, собственники обязаны оплачивать коммунальные услуги.

Члены Товарищества обязаны вносить членские взносы, плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемых им счетов-квитанций в порядке, установленном Правлением Товарищества. Сбор и перечисление Товариществом обязательных платежей собственников помещений, осуществляется по поручению таких собственников.

Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы в порядке, установленном Правлением Товарищества, если иное не установлено Товариществом в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений не являющимися членами Товарищества.

Наниматели по договору социального найма или договору найма государственного или муниципального жилищного фонда вносят обязательные платежи в порядке, установленном Правлением Товарищества, если иное не установлено Товариществом в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственником государственного или муниципального жилищного фонда.

Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и/или не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

Неиспользование собственником принадлежащего ему помещения или отказ от пользования общим имуществом, либо отказ от вступления в члены Товарищества не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения обязательных платежей и взносов.

4.11. В случае принятия Общим собранием Товарищества решения об изменении способа управления многоквартирным домом, собственники помещений в многоквартирном доме, обязаны возместить расходы Товарищества по ранее заключенным договорам.

5. Членство в Товариществе

5.1. Членами Товарищества могут быть граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления, являющиеся собственниками помещений.

5.2. Членство в Товариществе возникает у собственника на основании заявления о вступлении в члены Товарищества. Прием в Товарищество новых членов производится Правлением ТСЖ «Уют».

Членами Товарищества могут стать наследники членов Товарищества, несовершеннолетние лица, а также лица, к которым перешло право собственности на помещения в результате предусмотренных законодательством РФ сделок с недвижимостью.

При создании Товарищества, членство в Товариществе возникает у всех собственников, выразивших свое волеизъявление об организации ТСЖ «Уют», с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

При присоединении многоквартирного дома к Товариществу, членство в Товариществе возникает у всех собственников, выразивших свое волеизъявление о присоединении многоквартирного дома к ТСЖ «Уют», с момента передачи этого решения в Правление Товарищества.

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

Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из числа членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение, его смерти, ликвидации юридического лица – собственника помещения либо ликвидации Товарищества как юридического лица.

5.4. Исключение из членов Товарищества производится Правлением ТСЖ «Уют» на основании поданных заявлений о выходе из членов Товарищества.

В случае прекращения у члена Товарищества права собственности на жилое и/или нежилое помещение в многоквартирном доме, его смерти, ликвидации юридического лица – собственника помещения, исключение из членов Товарищества производится Правлением Товарищества по представлению Председателя правления ТСЖ «Уют».

5.5. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

5.6. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении их интересов в Товариществе одним из них.

6. Средства и имущество Товарищества

6.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Товариществом по предусмотренным законодательством РФ основаниям.

6.2. Средства Товарищества состоят из:

6.2.1. членских взносов;

6.2.2. взносов собственников, не являющихся членами Товарищества, на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме по договорам о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

6.2.3. обязательных платежей (плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плата за коммунальные услуги);

6.2.4. платежей собственников на проведение капитального ремонта общего имущества, в случае принятия собственниками помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника;

6.2.5. доходов от предпринимательской деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

6.2.6. бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального имущества, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством РФ случаях;

6.2.7. прочих поступлений.

6.3. По решению Общего собрания членов Товарищества, Товарищество «Уют», может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные его Уставом.

6.4. Годовой план финансовой деятельности Товарищества формируется по многоквартирному дому в зависимости от доходов, поступающих на субсчет этого дома, и решения Правления Товарищества о направлениях расходования этих средств. Часть средств многоквартирного дома направляется на содержания Правления, служб Товарищества и созданные специальные фонды, в проценте от общей суммы доходов по дому, установленном Общим собранием членов Товарищества. Общее собрание членов Товарищества в многоквартирном доме принимает финансовый план в отношении расходования средств, остающихся в распоряжении этого дома.

Ежегодное Общее собрание членов Товарищества утверждает сводный годовой план финансовой деятельности Товарищества и определяет обязанности домовладельцев в отношении регулярных платежей, взносов и специальных сборов, устанавливая сроки а также процедуру их взимания.

7. Права Товарищества собственников жилья

7.1. Товарищество собственников жилья имеет право:

7.1.1 заключать от имени и за счет собственников в соответствии с законодательством договор управления многоквартирными домами, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

7.1.2 определять смету доходов и расходов Товарищества на год (финансовый план), в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в каждом многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию каждого многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели;

7.1.3 определять порядок внесения членских и иных взносов, а также обязательных платежей;

7.1.4 осуществлять по поручению собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям;

7.1.5 устанавливать, на основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества на год, размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме, в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, включая размер членских взносов для членов Товарищества;

7.1.6 осуществлять самостоятельно выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключить с ними договоры от имени и за счет собственников помещений;

7.1.7 осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с управляющей или обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

7.1.8 подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в каждом многоквартирном доме, а также проводить расчет расходов на его проведение;

7.1.9 осуществлять проверку технического состояния общего имущества;

7.1.10 принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

7.1.11 выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом предпринимательской деятельности;

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

7.1.13 передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

7.1.14 продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

7.1.15 устанавливать систему ограничения доступа посторонних лиц и охранную сигнализацию на места общего пользования (подъезды, подвалы, чердаки и др.);

7.1.16 составлять перечень общего имущества;

7.1.17 приобретать средства пожаротушения;

7.1.18 проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (котельных, лифтов и т.п.);

7.1.19 по решению Общего собрания членов Товарищества осуществлять страхование имущества Товарищества и общего имущества;

7.1.20 в случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество собственников жилья вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к таким домам выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

7.2. Товарищество вправе, оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства. Данные средства направляются в «Резервный фонд» и расходуются на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

7.3. В случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

7.4. Товарищество вправе информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

8. Обязанности Товарищества собственников жилья

8.1. Товарищество собственников жилья обязано:

8.1.1. обеспечить выполнение требований законодательства РФ и настоящего Устава;

8.1.2. представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;

8.1.3. заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирного дома с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;

8.1.4. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

8.1.5. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме путем:

1) заключения в интересах собственников помещений договора управления многоквартирного дома или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

2) контроля исполнения обязательств по заключенным договорам;

3) ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом;

4) планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества;

5) установления фактов невыполнения работ и не оказания услуг;

8.1.6. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому;

8.1.7. в случае заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту, контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств;

8.1.8. осуществлять контроль за правильностью начисления размеров обязательных платежей собственникам помещений;

8.1.9. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

8.1.10. обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, а также обязанностей собственников по капитальному ремонту общего имущества;

8.1.11. осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;

- 8.1.12. устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;
- 8.1.13. устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений;
- 8.1.14. осуществлять контроль за использованием членами Товарищества принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме;
- 8.1.15. информировать собственников помещений, управляющую и обслуживающие организации о проведении Общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, управляемых Товариществом или Общих собраний членов Товарищества;
- 8.1.16. осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;
- 8.1.17. осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб членов Товарищества на действия (бездействие) управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;
- 8.1.18. выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий;
- 8.1.19. исполнять поручения членов Товарищества в рамках уставной деятельности;
- 8.1.20. вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию;
- 8.1.21. выполнять иные обязанности в пределах предоставленных Собственниками полномочий;
- 8.1.22. хранить учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
- 8.1.23. протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы Правления, приказы Председателя Товарищества;
- 8.1.24. документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;
- 8.1.25. делопроизводство Товарищества;
- 8.1.26. акты ревизионной проверки или заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- 8.1.27. иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями Общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.

8.2. Товарищество хранит документы, по месту нахождения своего исполнительного органа.

9. Права членов Товарищества

- 9.1. Член Товарищества имеет право:
 - 9.1.1 самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему помещением;
 - 9.1.2 участвовать в Общем собрании членов Товарищества и голосовать лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью;
 - 9.1.3 избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;
 - 9.1.4 получать информацию о деятельности органов управления Товарищества через его органы контроля;
 - 9.1.5 добровольно выйти из состава членов Товарищества;
 - 9.1.6 обжаловать в суд решение Общего собрания членов Товарищества или решение Правления Товарищества, которые не соответствуют законодательству РФ и нарушают его права и охраняемые законом интересы;
 - 9.1.7 вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов управления и контроля;
 - 9.1.8 осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства РФ, санитарных, противопожарных и иных правил и норм;
 - 9.1.9 поручать Товариществу заключать, в интересах и за счет члена Товарищества, возмездные договора с третьими лицами, а также по поручению члена Товарищества производить оплату по заключенным договорам;
 - 9.1.10 осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.

10. Обязанности членов Товарищества

- 10.1. Член Товарищества обязан:
 - 10.1.1 бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям;
 - 10.1.2 поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества;
 - 10.1.3 использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением;
 - 10.1.4 выполнять требования настоящего Устава, решений Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества и Председателя Товарищества;
 - 10.1.5 не нарушать права других собственников;
 - 10.1.6 нести бремя содержания принадлежащего помещения, общего имущества;
 - 10.1.7 своевременно оплачивать членские взносы, налоги и обязательные платежи: плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
 - 10.1.8 своевременно извещать Товарищество о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем;
 - 10.1.9 за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу;

10.1.10 допускать в помещение должностных лиц Товарищества, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

10.1.11 участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом;

10.1.12 участвовать в Общих собраниях членов Товарищества;

10.1.13 принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;

10.1.14 предоставлять Товариществу информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ;

10.1.15 за свой счет устранять нанесенный им, а также лицами, проживающими в помещении члена Товарищества, ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме;

10.1.16 предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения;

10.1.17 знакомиться с информацией, вывешиваемой Товариществом в местах общего пользования;

10.1.18 соблюдать иные установленные Общим собранием членов Товарищества требования.

11. Органы управления и контроля Товарищества собственников жилья

11.1. Органами управления Товарищества собственников жилья являются:

- Общее собрание членов Товарищества собственников жилья;
- Правление Товарищества собственников жилья;
- Председатель Правления Товарищества собственников жилья;
- Общее собрание членов Товарищества каждого многоквартирного дома, управляемого Товариществом;

11.2. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов Товарищества.

11.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Председателем Товарищества и Правлением Товарищества.

11.4. Общее собрание членов Товарищества каждого многоквартирного дома, управляемого Товариществом является первичным органом управления этого дома.

11.5. Контроль за работой Председателя Правления Товарищества и Правления Товарищества, соблюдением ими действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений Общих собраний осуществляет ревизионная комиссия (ревизор). Для проведения независимой проверки, можно приглашать стороннего аудитора.

12. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья

12.1 Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления ТСЖ «Уют».

12.2 Общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

12.3 Годовое Общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе Правления Товарищества не позднее 60 (шестидесяти) дней после окончания финансового года.

Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть создано по инициативе Правления Товарищества, по решению Общего собрания членов Товарищества в многоквартирном доме, управляемого Товариществом, а также по требованию ревизионной комиссии.

12.4 Организация Общего собрания членов Товарищества:

12.4.11 Общее собрание членов Товарищества проводится посредством проведения Общих собраний членов Товарищества в многоквартирном доме управляемом Товариществом.

12.4.12 Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме.

12.4.13 Общее собрание правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

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

Решение Общего собрания членов Товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества и их представители, кроме случаев, предусмотренных п. 12.7. настоящего Устава.

Решение Общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений не являющихся членами Товарищества.

12.5 К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относится:

12.5.1 принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;

12.5.2 принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества;

12.5.3 предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом;

12.5.4 принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, капитальном ремонте общего имущества;

12.5.5 принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

12.5.6 предоставление в пользование или ограниченное пользование части общего имущества в многоквартирном доме;

12.5.7 принятие решений о сдаче в аренду части общего имущества в многоквартирном доме;

12.5.8 принятие решений о страховании имущества Товарищества и общего имущества в многоквартирном доме;

- 12.5.9 внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;
 - 12.5.10 определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
 - 12.5.11 выборы и перевыборы Председателя Правления Товарищества;
 - 12.5.12 выборы и пере выборы членов Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора);
 - 12.5.13 утверждение перечня работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечней дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и их стоимости;
 - 12.5.14 установление размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества;
 - 12.5.15 образование специальных фондов Товарищества, в том числе Резервного, на восстановление и ремонт общего имущества и его оборудования, проведение капитального ремонта общего имущества;
 - 12.5.16 утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;
 - 12.5.17 рассмотрение жалоб на действия либо бездействие Председателя Правления, Правления Товарищества и Ревизионной Комиссии (ревизора);
 - 12.5.18 принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка работников Товарищества, положения об оплате их труда;
 - 12.5.19 определение размера вознаграждения (должностных окладов) Председателя Правления и членов Правления Товарищества;
 - 12.5.20 утверждение внутренних регламентов Товарищества, в том числе ведения Общего собрания членов Товарищества, деятельности его Правления;
 - 12.5.21 утверждение отчетов Правления Товарищества, заключений Ревизионной Комиссии (ревизора). Заключение Ревизионной Комиссии утверждается Общим собранием только после предоставления ревизионной комиссии сведений об ознакомлении Правлением Товарищества с данным заключением;
 - 12.5.22 другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции Общего собрания членов Товарищества.
- 12.6 Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.
- 12.7 По вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания членов Товарищества в соответствии с п.п. 12.5.1. - 12.5.8. настоящего Устава, решения принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.
- 12.8 Члены Товарищества на Общем собрании членов Товарищества могут голосовать в письменной форме только по вопросам, заявленным в повестке дня.

13. Правление Товарищества собственников жилья

13.1. Правление Товарищества, подотчетно Общему собранию членов Товарищества и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества. Численный состав членов Правления Товарищества не может быть менее трех членов.

В состав Правления Товарищества не могут входить супруги, родители, дети, внуки, братья и сестры (их супруги) Председателя, членов Правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

13.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов ТСЖ «Уют» на срок два года (п.2 ст.147 ЖК РФ).

13.3. Кандидатуры на выборы в Правление могут предлагаться любым собственником жилого или нежилого помещения в письменной форме. Список всех кандидатов в Правление представляется собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены Правления.

Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом Правления.

В случае, когда в государственной или муниципальной собственности находится более 50% площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме представитель соответствующего члена Товарищества входит в правление Товарищества в обязательном порядке сроком на два года.

13.4. По истечении срока действия полномочий Правления Товарищества, их полномочия сохраняются не более чем на 3 месяца до проведения очередного отчетно-выборочного Общего собрания членов Товарищества.

13.5. В случае выбытия одного или нескольких членов Правления Товарищества, вакансии в Правлении могут быть заполнены по решению Председателя Правления Товарищества в любое время после возникновения такой вакансии. Назначенный таким образом член Правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена правления, на смену которому он пришел.

13.6. Первое заседание Правления Товарищества проводится не позднее 10 дней после проведения Общего собрания членов Товарищества, на котором были избраны члены Правления.

13.7. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции Общего собрания членов Товарищества собственников жилья.

13.8. В компетенцию Правления входит решение следующих вопросов:

- 13.8.1. соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава;
- 13.8.2. контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 13.8.3. составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию;
- 13.8.4. решение вопроса о заключении договоров на управление;

- 13.8.5. решение вопроса о заключении договоров на обслуживание и ремонт общего имущества;
 - 13.8.6. решение вопроса о заключении от имени собственников и за их счет договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, представлению коммунальных и прочих услуг;
 - 13.8.7. выбор организации, представляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также подбор кандидатуры управляющего и осуществление контроля за их деятельностью;
 - 13.8.8. установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов;
 - 13.8.9. установление фактов причинения вреда имуществу собственников;
 - 13.8.10. заключение трудового договора с Председателем Правления Товарищества;
 - 13.8.11. прием в Товарищество новых членов;
 - 13.8.12. исключение из членов Товарищества;
 - 13.8.13. ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета, статистической и иной отчетности;
 - 13.8.14. хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;
 - 13.8.15. выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;
 - 13.8.16. рассмотрение заявлений и жалоб членов Товарищества;
 - 13.8.17. разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества: перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, перечней дополнительных работ, а также расчет их стоимости;
 - 13.8.18. расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества;
 - 13.8.19. осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;
 - 13.8.20. осуществление приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
 - 13.8.21. осуществление по поручению собственников помещений: начислений, сбор, перечисление и перерасчет обязательных и иных платежей, а также взносов собственников, своими силами либо путем привлечения третьих лиц;
 - 13.8.22. осуществление проверки технического состояния общего имущества;
 - 13.8.23. реализация мероприятий по ресурсосбережению;
 - 13.8.24. созыв и организация проведения Общего собрания членов Товарищества;
 - 13.8.25. выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества собственников жилья обязанностей, в соответствии со ст. 148 ЖК РФ.
- 13.9. Заседание Правления созывается Председателем Правления Товарищества.
- 13.10. Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться Председателем Правления Товарищества в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца.
- Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления по почте или вручаться лично не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.
- 13.11. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.
- 13.12. Заседание Правления признается правомочным при участии в нем большинства членов Правления.
- Решение Правления признается правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов Правления Товарищества. Решение Правления оформляется протоколом.

14. Председатель правления Товарищества собственников жилья

14.1. Председатель Правления Товарищества собственников жилья, является постоянно действующим исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

14.2. Председатель Правления Товарищества собственников жилья избирается из числа членов Товарищества Общим собранием Товарищества собственников жилья, сроком на пять лет (п.1 ст.149 ЖК РФ). Председатель обеспечивает выполнение решений Общего собрания членов Товарищества, Правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

Председателем Правления Товарищества собственников жилья, не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо.

14.3. Председатель Правления Товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает договора, платежные документы, совершает сделки и операции по банковским счетам, распоряжается денежными средствами Товарищества, находящимися на счетах в банках или иных кредитных организациях, если это не противоречит утвержденному финансовому плану и Уставу Товарищества.

14.4. В компетенцию Председателя Правления Товарищества собственников жилья, входит решение следующих вопросов:

- 14.4.1. соблюдение членами Товарищества действующего законодательства и требований Устава;
- 14.4.2. представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами;
- 14.4.3. контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 14.4.4. управление многоквартирным домом;
- 14.4.5. заключение договоров от имени Товарищества;
- 14.4.6. заключение договоров на управление, обслуживание и ремонт общего имущества Товарищества;

14.4.7. заключение от имени собственников и за их счет договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных и прочих услуг;

14.4.8. разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, штатное расписание и положение об оплате их труда;

14.4.9. наем рабочих и служащих для обслуживания Товарищества и увольнение их;

14.4.10. установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов;

14.4.11. установление фактов причинения вреда имуществу собственников;

14.4.12. выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;

14.4.13. осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

14.4.14. осуществление приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

14.4.15. осуществление проверки технического состояния общего имущества;

14.4.16. реализация мероприятий по ресурсосбережению;

14.4.17. составление смет и отчетов;

14.4.18. рассмотрение заявлений и жалоб членов Товарищества;

14.4.19. выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества собственников жилья обязанностей, в соответствии со ст. 148 ЖК РФ.

14.5. Председатель Правления Товарищества собственников жилья, при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должен действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

14.6. Председатель Правления Товарищества собственников жилья, обязан обеспечить Ревизионной Комиссии (ре-визору, аудитору) свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

14.7. По истечении срока действия полномочий Председателя Правления Товарищества собственников жилья, его полномочия сохраняются не более чем на 3 месяца до проведения очередного отчетно-выборочного Общего собрания членов Товарищества.

14.8. Переизбрание Председателя Правления Товарищества собственников жилья и досрочное освобождение его от полномочий осуществляется по решению Общего собрания Товарищества собственников жилья.

15. Общее собрание членов Товарищества в многоквартирном доме, управляемого Товариществом

15.1. Общее собрание членов Товарищества многоквартирного дома является первичным органом управления этого дома и действует в соответствии с положением, утвержденным Общим собранием членов ТСЖ.

15.2. Общее собрание членов Товарищества в многоквартирном доме созывается в порядке, установленном настоящим Уставом и в соответствии с «Порядком проведения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, управляемого Товариществом», утвержденного Общим собранием собственников помещений.

15.3. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в форме совместного присутствия или в форме опроса (заочного голосования).

15.4. Общее собрание членов Товарищества в форме опроса (заочного голосования) осуществляется путем принятия собственниками помещений персональных решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

15.5. Общее собрание членов Товарищества в форме опроса (заочного голосования) вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества.

15.6. Общее собрание членов Товарищества в форме опроса (заочного голосования) проводится в соответствии с Порядком проведения общего собрания членов Товарищества в форме опроса (заочного голосования), утвержденного общим собранием членов Товарищества, а в случае его отсутствия в соответствии с порядком, проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования, предусмотренным Жилищным кодексом РФ.

15.7. Годовое Общее собрание членов Товарищества в многоквартирном доме созывается по инициативе Правления Товарищества не позднее 60 (шестидесяти) дней после окончания финансового года.

Внеочередное Общее собрание членов Товарищества в многоквартирном доме может быть созвано Правлением Товарищества или по инициативе не менее 10 членов Товарищества проживающих в данном многоквартирном доме

15.8. Организация Общего собрания членов Товарищества:

15.8.1 Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества в многоквартирном доме не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты его проведения, вывешивается в местах общего пользования доступных для всех собственников (вход в подъезд, доска объявлений, прилифтовые площадки).

15.8.2 По просьбе члена Товарищества уведомление может быть выслано в письменной форме путем почтового отправления по месту его фактического жительства не позднее, чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества в многоквартирном доме.

15.8.3 Товарищество не несет ответственность за не уведомление члена Товарищества, отсутствующего по месту жительства в период организации проведения и проведения Общего собрания членов Товарищества.

15.8.4 В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества в многоквартирном доме указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание, дата, место и время проведения Общего собрания и выносимые на обсуждение вопросы (повестка дня), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на таком собрании, адрес или место, где с ними можно ознакомиться. Общее

собрание членов Товарищества в многоквартирном доме не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

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

15.8.6 Общее количество голосов членов Товарищества в многоквартирном доме устанавливается в размере – 100 (сто).

15.8.7 Член Товарищества вправе участвовать в Общем собрании и голосовать лично, либо через уполномоченное им лицо (представитель). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной Председателем Правления Товарищества или нотариально.

15.8.8 Общее собрание членов Товарищества в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

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

15.8.10 Общее собрание ведет Председатель Товарищества, а в случае его отсутствия - один из членов Правления Товарищества. В случае отсутствия вышеуказанных лиц собрание ведет Председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их уполномоченных представителей.

15.8.11 Решение Общего собрания членов Товарищества в многоквартирном доме принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на Общем собрании члены Товарищества и их представители, кроме случаев, предусмотренных п. 15.5. настоящего Устава.

15.8.12 Решение Общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений не являющихся членами Товарищества.

15.9. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества в многоквартирном доме относится:

15.9.1. принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества в многоквартирном доме;

15.9.2. предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом многоквартирного дома;

15.9.3. принятие решений о реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений на земельном участке многоквартирного дома, капитальном ремонте общего имущества многоквартирного дома;

15.9.4. предоставление в пользование или ограниченное пользование части общего имущества в многоквартирном доме;

15.9.5. принятие решений о сдаче в аренду части общего имущества в многоквартирном доме;

15.9.6. принятие решений о страховании общего имущества в многоквартирном доме;

15.9.7. избрание членов домового комитета;

15.9.8. принятие решения о проведении Общего собрания членов Товарищества;

15.9.9. утверждение перечня работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечней дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и их стоимости;

15.9.10. образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и ремонт общего имущества и его оборудования, проведение капитального ремонта общего имущества;

15.9.11. другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции Общего собрания членов Товарищества в многоквартирном доме.

15.10. По вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания членов Товарищества в соответствии с п.п. 15.9.1. - 15.9.6. настоящего Устава, решения принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества в многоквартирном доме.

15.11. Члены Товарищества на Общем собрании членов Товарищества в многоквартирном доме могут голосовать в письменной форме только по вопросам, заявленным в повестке дня.

16. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

16.1. Ревизионная Комиссия (ревизор) избирается Общим собранием членов Товарищества на срок не более, чем на два года.

По истечении срока действия полномочий Ревизионной Комиссии, её полномочия сохраняются не более чем на 3 месяца до проведения очередного отчетно-выборочного Общего собрания членов Товарищества.

Количественный состав ревизионной комиссии определяет Общее собрание членов Товарищества. Выбор одного ревизора возможен только в случае его профессиональной подготовленности.

16.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества, а также их супруги, родители, дети, внуки, братья, сестры (их супруги).

16.3. Ревизионная Комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя. При выборе председателя Ревизионной Комиссии или Ревизора, предпочтение отдавать лицам, имеющим экономическое или бухгалтерское образование.

16.4. Ревизионная Комиссия (ревизор):

- регулярно контролирует исполнение сметы расходов Товарищества и правильность начисления всех членских взносов, обязательных и иных платежей;

- представляет Общему собранию членов Товарищества заключения по смете расходов Товарищества, годовому отчету и размерам обязательных платежей и членских взносов;

- отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

16.5. Порядок работы Ревизионной Комиссии (Ревизора) и ее полномочия регулируются Положением о Ревизионной Комиссии (Ревизоре), утвержденным Общим собранием членов Товарищества. Ревизионная комиссия (Ревизор) подотчетна только Общему собранию членов Товарищества.

16.6. Члены Ревизионной Комиссии (Ревизор) Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством РФ.

16.7. Ревизионная Комиссия (Ревизор) товарищества обязана:

16.7.1 проверять выполнение Правлением Товарищества и Председателем Правления Товарищества решений Общих собраний членов Товарищества, законность совершенных Председателем и Правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества;

16.7.2 осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению Общего собрания членов Товарищества, решению Общего собрания членов Товарищества в многоквартирном доме либо по требованию Правления Товарищества;

16.7.3 предоставлять отчет о результатах Ревизии на Общее собрание членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений. Отчет предоставляется на Общее собрание членов Товарищества только после ознакомления с ним Правления Товарищества;

16.7.4 информировать Правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на Общем собрании членов Товарищества;

16.7.5 контролировать своевременность рассмотрения Председателем и Правлением Товарищества заявлений членов Товарищества.

16.8. По результатам ревизии, при выявлении злоупотреблений Председателем Правления и/или членами Правления Товарищества своими полномочиями, Ревизионная Комиссия (Ревизор) вправе созвать внеочередное Общее собрание членов Товарищества.

16.9. По решению Общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, кроме Ревизионной Комиссии (Ревизора) может быть приглашен сторонний аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности, если это предусмотрено законодательством.

17. Ведение делопроизводства в Товариществе

17.1. Протоколы Общих собраний Членов Товарищества подписывают Председатель и Секретарь такого собрания, данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

17.2. В случае принятия решения о поименном голосовании постоянному хранению подлежат протоколы Общих собраний членов Товарищества с листами голосования.

17.3. Протоколы заседаний Правления и Ревизионной Комиссии (Ревизора) Товарищества оформляются в письменной форме подписываются Председателем Правления Товарищества, председателем Ревизионной Комиссии (Ревизор) соответственно. Протоколы заседаний Правления и Ревизионной Комиссии, заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

17.4. Копии протоколов Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления, Ревизионной Комиссии (Ревизора) Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию.

18. Прекращение деятельности Товарищества

18.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством, (ст. 140-141 ЖК РФ).

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

18.3. При реорганизации Товарищества, к вновь возникшей организации переходят права и обязанности реорганизованного ТСЖ «Уют» в соответствии с передаточным актом.

18.4. Ликвидация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством РФ.

18.5. Выход из состава Товарищества одного или нескольких многоквартирных домов не влечет ликвидации Товарищества, не является реорганизацией Товарищества и не требует перерегистрации учредительных документов Товарищества.

18.6. Товарищество ликвидируется:

- По решению Общего собрания членов Товарищества в случае физического уничтожения многоквартирного дома управляемых Товариществом;

- По решению Общего собрания членов Товарищества в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления многоквартирными домами;

- В случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме управляемых Товариществом;

- По решению суда.

18.7. Общее собрание или орган принявший решение о ликвидации ТСЖ «Уют», назначает ликвидационную комиссию в соответствии с действующим законодательством, порядок и сроки ликвидации.

18.8. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством РФ, а архив, дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в архив, на территории, которой расположено Товарищество.

18.9. Ликвидация ТСЖ «Уют» считается завершенной после внесения об этом записи в реестр юридических лиц.

19. Заключительные положения

19.1. Настоящий Устав Товарищества собственников жилья «Уют», утверждается Общим собранием членов Товарищества, вступает в силу с даты государственной регистрации.

Действие предыдущей редакции Устава теряет силу с момента государственной регистрации настоящего Устава.

19.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения Общего собрания. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации.

19.3. Расходы по образованию и регистрации Товарищества распределяются между собственниками жилых и нежилых помещений, пропорционально их доли в праве общей собственности на общее имущество.

19.4. Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а второй у Товарищества собственников жилья «Уют».