

УТВЕРЖДЕН протоколом

От «24» января 2017г

УСТАВ

Товарищество собственников жилья

«Золотые ключи»

Г.Хабаровск

2017

Каша Вероника

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья по адресу: Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Пионерская, дом 1 (далее именуемое «Товарищество») создано решением Общего Собрания участниками долевого строительства жилых и нежилых помещений, а также лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения (будущих собственников), для совместного управления и обеспечения эксплуатации «Многоквартирного жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянки в Индустриальном районе г. Хабаровска», а также для дальнейшего владения, пользования и распоряжения (в установленных законом пределах) общим имуществом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статус Товарищества как самоуправляющей и эксплуатирующей организаций земельно-имущественным комплексом подтвержден решением общего собрания собственников помещений.

Устав разработан в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, а также иными законодательными актами РФ, регулирующими гражданские и жилищные правоотношения.

Полное официальное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников жилья «Золотые ключи».

Товарищество имеет официальное сокращенное наименование на русском языке: ТСЖ «Золотые ключи».

1.2. Место нахождения Товарищества: г. Хабаровск, ул. Пионерская, д. 1

1.3. Место нахождения исполнительного органа Товарищества: г. Хабаровск, ул. Пионерская, д. 1

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников объектов недвижимости, не ставящей своей целью получение прибыли.

Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

1.5. 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.

1.6. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству Российской Федерации и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, нести обязанности, представлять общие интересы собственников и будущих собственников в государственных органах власти и управления, судебных органах Российской Федерации и органах местного самоуправления.

1.7. Имущество Товарищества состоит из движимого и недвижимого имущества, входящего в состав многоквартирного дома, приобретенного на средства, состоящие из взносов, обязательных платежей членов Товарищества и полученные в результате его хозяйственной деятельности.

Средства Товарищества могут пополняться за счет дотаций на эксплуатацию, текущий ремонт и капитальный ремонт, коммунальные услуги, а также иных дотаций в соответствии с законодательством Российской Федерации и иными нормативными актами.

1.8. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему на правах собственности имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не отвечают своим имуществом, принадлежащим им на праве собственности, по обязательствам Товарищества.

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

Компл. версия

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 «Золотые ключи», являющееся основанной на членстве некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений, будущих собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и встроенной подземной автостоянке, 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 и встроенной подземной автостоянке, пристроенными нежилыми помещениями

Будущий собственник – лицо, которому в будущем будет принадлежать право собственности на жилое и/или нежилое помещение и/или место стоянки в подземной автостоянке в составе многоквартирного дома, имеющее право в будущем на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, имеющее в настоящем договоре договор на долевое участие в строительстве/договор уступки права требования/договор купли-продажи или другой договор в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Собственник – лицо, имеющее право собственности на жилое помещение, нежилое помещение, а также место стоянки в подземной автостоянке в составе многоквартирного дома, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации.

Далее по тексту Устава понятия **Собственник** и **Будущий Собственник** являются тождественными для настоящего Устава.

Член Товарищества – собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме и/или встроенной подземной автостоянке, вступивший в Товарищество на основании заявления о вступлении в Товарищество.

Многоквартирный дом – Многоквартирный жилой комплекс со встроенно-присвоенными помещениями общественного назначения, подземная автостоянка в Индустриальном районе г. Хабаровска, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Пионерская, д. 1, являющийся единым комплексом недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем Жилой комплекс, состоящий из жилых и нежилых помещений.

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

Место стоянки – часть автостоянки, выделенная в натуре разметкой или монолитной конструкцией и предназначенная для хранения автотранспортных средств (а также мотоциклов и велосипедов), находящаяся в собственности физических и юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Общее имущество – помещения в Жилом комплексе, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом комплексе, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживание более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в Жилом комплексе, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников/будущих собственников жилых и нежилых помещений Жилого комплекса, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого комплекса, механическое, электрическое, санитарно-техническое

и иное оборудование, находящееся в Жилом комплексе за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен Жилой Комплекс, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен Жилой комплекс, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

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.

Коммунальные услуги – предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме услуги за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение).

Обслуживающие организации – организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме бытовые услуги и (или) выполняющие работы по ремонту общего имущества в Жилом комплексе.

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

Услуги по содержанию общего имущества – услуги, предоставляемые управляющей компанией или обслуживающими лицами, организациями 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, земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, встроенной подземной автостоянки; сбору и вывозу твердых и жидкых бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположеннымными 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 собственников жилых и нежилых помещений Жилого комплекса.

Текущий ремонт – 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 земельном участке, а также встроенной подземной автостоянки.

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

Обязательные платежи - плата за жилое, нежилое помещение или место стоянки (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, встроенной подземной автостоянке, установленная из расчета 1 кв. м. общей площади жилого/нежилого помещения или места стоянки).

Размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения, нежилого помещения и места стоянки могут быть установлены отличными друг от друга; точный размер для каждого собственника утверждается по решению общего собрания членов Товарищества.

Комплекс Серия 4

Взносы и сборы – необходимые для деятельности Товарищества по управлению многоквартирным домом взносы и сборы. Виды, размер и цели утверждаются общим собранием товарищества, в порядке установленном настоящим Уставом.

Финансово-хозяйственный план (смета) - документированный бухгалтерский план поступления и расходования денежных средств, используемых для финансирования хозяйственной деятельности Товарищества. Доходная часть финансово-хозяйственного плана (сметы) включает в себя все возможные доходы, в том числе доходы от управления нежилыми помещениями, доходы от сдачи в аренду части земельного участка и нежилых помещений, взносы собственников, нанимателей и арендаторов на содержание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, арендные платежи, вознаграждение за доверительное управление, в том числе членам Правления, доходы от размещения рекламы и информации на имуществе Товарищества, дотации государственной поддержки Товарищества из соответствующих бюджетов и прочее. В расходную часть финансово-хозяйственного плана (сметы) включаются расходы по управлению многоквартирным домом или отдельными его частями (например, жилыми и нежилыми помещениями), расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и во встроенной подземной автостоянке, озеленение территории и прочее. Финансово-хозяйственный план утверждается на общем годовом собрании членов Товарищества в порядке, предусмотренном настоящим Уставом на предстоящий финансовый год.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

3. Цели, предмет и виды деятельности Товарищества

3.1. Товарищество создается для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества (многоквартирного дома), а также владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

3.2. Предметом деятельности Товарищества является совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- контроль за качеством строительных работ;
- сохранение и увеличение общего имущества многоквартирного дома; обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- обеспечение текущего и капитального ремонта многоквартирного дома, инженерного оборудования, и другого общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- контроль за качественным предоставлением услуг и проведением работ, связанных с эксплуатацией комплекса недвижимого имущества (многоквартирного дома) обслуживающими организациями;
- обеспечение контроля соблюдения членами Товарищества, членами их семей и лицами, совместно с ними проживающими, другими собственниками, арендаторами (субарендаторами) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, нанимателями, членами их семей и лицами, совместно с ними проживающими; правил пользования жилыми, нежилыми помещениями и встроенной подземной автостоянкой, включая места общего пользования и придомовым земельным участком, а также правил содержания дома и придомовой территории в соответствии с действующими нормативными актами;
- учет и распределение издержек по управлению, содержанию и эксплуатации помещений

Рашад Серик

жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме и мест стоянки во встроенной подземной автостоянке;

- проведение работ по эксплуатации, ремонту, постройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений, в том числе выступление в роли заказчика на проведение указанных работ;

- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомового земельного участка;

- представление общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах РФ, в союзах и ассоциациях, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

- защита общих прав и интересов членов Товарищества и других собственников жилых помещений, нежилых помещений в многоквартирном доме и мест стоянки во встроенной подземной автостоянке;

- представление интересов членов Товарищества, собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, мест стоянки во встроенной подземной автостоянке, в качестве истца и ответчика, третьих лиц в судах РФ;

- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Жилищным кодексом РФ и законодательством, регулирующим деятельность некоммерческих организаций.

Товарищество вправе осуществлять иную, не указанную в настоящей статье, деятельность, не запрещенную законодательством РФ и на основании решений общего собрания членов Товарищества. Отсутствие в Уставе Товарищества прямого указания на право осуществления определенного вида деятельности не является основанием для запрета в его осуществлении.

4. Права и обязанности Товарищества

4.1. Товарищество имеет право:

4.1.1 Заключать договоры управления многоквартирным домом, а также договоры на строительно-монтажные и отделочные работы, обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности Товарищества, с любыми физическими лицами и/или юридическими лицами, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено законодательством РФ.

4.1.2 Организовывать собственное домоуправление для обслуживания многоквартирного дома, пользующееся правами жилищно коммунальной организации расчетным счетом Товарищества, получив для этого в случае необходимости лицензии на соответствующие виды деятельности.

4.1.3. С согласия общего собрания членов Товарищества определять бюджет (смету доходов и расходов) Товарищества на год или более, включая расходы на текущий и капитальный ремонт, реконструкцию, эксплуатацию комплекса недвижимого имущества (многоквартирного дома) и благоустройство прилегающей территории, включая взносы и отчисления в фонды, создаваемые в соответствии с настоящим Уставом и законодательными актами Российской Федерации.

4.1.4. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов (бюджета) Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника на основании законодательных актов Российской Федерации, настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества.

4.1.5. Пользоваться кредитами банков в порядке, предусмотренном настоящим Уставом.

4.1.6. Иметь в собственности помещения в многоквартирном доме.

4.1.7. Выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества.

4.1.8. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства физическим и юридическим лицам, выполнившим работы и предоставившим услуги.

4.1.9. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям,

Кодия берна
6

материальные ценности, принадлежащие Товариществу, а также списывать их с баланса Товарищества в связи с физическим и моральным износом.

4.1.10. Надстраивать, перестраивать со сносом и без него объекты общего имущества Товарищества, в соответствии с градостроительными нормами и правилами, с оформлением соответствующей документации в установленном порядке.

4.1.11. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество вправе предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.12. С согласия общего Собрания членов Товарищества, получать в аренду земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных построек, а также осуществлять в соответствии с градостроительными правилами и нормами застройку на прилегающих и выделенных земельных участках, с оформлением разрешительной документации в установленном порядке.

4.1.13. Предъявлять иски к собственникам при неуплате последними обязательных платежей и иных сборов и взносов, установленных законодательством РФ, а также общим собранием Товарищества. Требовать полного возмещения причиненных ему убытков из-за невыполнения ими обязательств по уплате платежей, сборов и взносов в порядке, установленном законодательством РФ.

4.1.14. Совершать иные действия и заключать сделки, соответствующие целям и предмету деятельности Товарищества.

4.2. Товарищество обязано:

4.2.1. Выполнять требования Жилищного кодекса РФ, иных законодательных и нормативных актов Российской Федерации, а также настоящего Устава.

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

4.2.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме и встроенной подземной автостоянке; обеспечивать контроль за использованием недвижимости, которая принадлежит собственникам помещений многоквартирного дома, в соответствии с целевым назначением и нормами Жилищного и Гражданского законодательства РФ.

4.2.4. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту (текущему и капитальному) имущества, входящего в состав общего долевого имущества собственников многоквартирного дома, в соответствии с перечнем, предписываемым Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда; заключать договоры с предприятиями и организациями, имеющими лицензии на право заниматься соответствующим видом деятельности, производить своевременную оплату их услуг.

4.2.5. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, правил поведения в многоквартирном доме и встроенной подземной автостоянке, а также порядка распределения между собственниками издержек по содержанию и ремонту общего имущества.

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

4.2.7. Представлять интересы собственников в случаях, предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством РФ, в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и управления.

4.3. Все обязанности по отношению к третьим лицам Товарищество приобретает не иначе как на основании письменных соглашений.

командировка

5. Право собственности на общее имущество собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме

5.1. Собственники жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме имеют право владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом в установленных гражданским законодательством и Жилищным Кодексом РФ пределах.

5.2. Собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежат, на праве общей долевой собственности, помещения, не являющиеся частями квартир и мест стоянки, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в жилом комплексе, расположенных в жилой, нежилой части, во встроенной подземной автостоянке, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Жилом комплексе оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого комплекса объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в Жилом комплексе). Границы и размер земельного участка, на котором расположен жилой комплекс, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

5.3. По решению, принятому Правлением Товарищества, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным физическим и юридическим лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников жилых и нежилых помещений в данном многоквартирном доме.

5.4. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования 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 жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

6. Членство в Товариществе

6.1 Членами Товарищества являются собственники/будущие собственники помещений (жилых, нежилых и мест стоянки) в многоквартирном доме, а также юридические лица, которым государственное или муниципальное недвижимое имущество в многоквартирном доме принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

6.2. Членство в Товариществе возникает у собственников/будущих собственников помещений в многоквартирном доме, которые становятся членами Товарищества на основании заявления о вступлении в Товарищество по форме утвержденной Правлением Товарищества, поданного на имя Председателя Правления Товарищества, с предоставлением ответственному лицу Товарищества на ознакомление оригиналов документов, являющихся основанием собственности на жилое помещение и предоставления копий последних.

6.3. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о

Владимир Берна
16

6.4. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 6.3. данного Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

6.5. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления на имя Председателя Правления Товарищества о выходе из Товарищества, а также в случае ликвидации последнего как юридического лица, с момента смерти гражданина или ликвидации юридического лица - собственника помещения в многоквартирном доме, а также в связи с отчуждением недвижимого имущества, дававшего право на членство в Товариществе. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества или смерти гражданина - члена Товарищества правопреемники входят в Товарищество с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме.

6.6. При вступлении в товарищество собственник/будущий собственник недвижимости в течении 10 (десяти) дней уплачивает вступительный взнос. Размер вступительного взноса определяется решением Общего собрания собственников/будущих собственников помещений.

6.7. Члены товарищества систематически вносят членские взносы в сроки и размерах, определяемых сметой доходов и расходов Товарищества.

7. Права и обязанности членов Товарищества

7.1. Права членов Товарищества:

7.1.1. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества.

7.1.2. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления;

7.1.3. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих им на праве собственности помещениях, с соблюдением требований законодательства РФ, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

7.1.4. Сдавать в наем или в аренду жилые и нежилые помещения, принадлежащие им на праве собственности в порядке, установленном законодательством РФ.

7.1.5. Производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих им помещений одновременно со своей долей в общем имущество в домовладении.

7.1.6. Завещать в установленном порядке принадлежащие им жилые и нежилые помещения.

7.1.7. Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством РФ.

7.1.8. Получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

7.1.9. Предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и/или выполняемых работ.

7.1.10. Пользоваться общим имуществом Товарищества.

7.1.11. Осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) перестройку жилого помещения.

7.1.12. Обращаться в суд о признании недействительными (нарушающих его права и законные интересы) решений общих собраний членов Товарищества и решений Правления Товарищества, в течение срока, установленного действующим законодательством РФ.

7.1.13. Выступать инициатором проведения общего собрания членов Товарищества, вносить предложения по вопросам повестки дня общих собраний членов Товарищества.

Саша Борис
МС

7.1.14.1. Устав Товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества.

7.1.14.2. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок).

7.1.14.3. Заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

7.1.14.4. Документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе.

7.1.14.5. Протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества.

7.1.14.6. Документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования.

7.1.14.7. Техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы.

7.1.14.8. Иные, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

7.1.15. Выйти из Товарищества путем подачи заявления в Правление Товарищества.

7.2. Обязанности членов Товарищества:

7.2.1. Соблюдать жилищное, гражданское законодательство РФ, Правила проживания в многоквартирном доме, настоящий Устав, а также решения, принятые общим собранием членов Товарищества и Правлением Товарищества.

7.2.2. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для реконструкции, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества; своевременно производить оплату коммунальных и прочих услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества.

7.2.3. Предпринимать самостоятельно, без соответствующего согласования с Правлением и общим Собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

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

7.2.5. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный им или по его вине имуществу других собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а также во встроенной подземной автостоянке, либо общему имуществу членов Товарищества;

7.2.6. В срок до 10 числа месяца, следующего за расчётным месяцем оплачивать предоставленные коммунальные услуги (услуги по водоснабжению, теплоснабжению, электроснабжению, канализации), а также сумму обязательных платежей на содержание общего имущества.

8. Органы управления Товарищества

8.1. Органами управления Товарищества являются общее собрание членов Товарищества, Правление Товарищества.

9. Общее Собрание членов Товарищества

9.1. Общее Собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается не реже, чем один раз в год.

командир
ПМ

Сроки проведения общего годового Собрания членов Товарищества, а также порядок уведомления о принятых на Собрании решениях устанавливаются Правлением Товарищества.

Внеочередное общее Собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества, обладающих десятью и более процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества, а также по единогласному требованию ревизионной комиссии (с единогласного согласия всех членов ревизионной комиссии Товарищества).

9.2. Порядок организации и проведения общего Собрания членов Товарищества.

9.2.1. Уведомление о проведении общего Собрания членов Товарищества вывешивается Правлением Товарищества на информационных досках Товарищества, расположенных на первом этаже каждого подъезда на входе в офисы на первом этаже, (на официальном сайте Товарищества – при наличии).

9.2.2. В уведомлении о проведении общего Собрания членов Товарищества указывается: сведения о лице, по инициативе которого созывается общее Собрание; форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование), дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного Собрания в форме заочного (или очно-заочного) голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения; повестка дня данного Собрания; Порядок ознакомления с информацией о Собрании. В оповещении о проведении общего Собрания членов Товарищества указывается: факт проведения общего Собрания и информация о местонахождении полного уведомления о проведении Собрания. Общее Собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

9.2.3. Каждый член Товарищества на Общем собрании членов Товарищества, обладает количеством голосов пропорционально доле принадлежащей ему недвижимости. Доля принадлежащей члену Товарищества недвижимости рассчитывается пропорционально от общей площади жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме.

9.2.4. Общее Собрание членов Товарищества правомочно, если в нем участвуют собственники – члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества. В случае, если при проведении общего Собрания членов Товарищества в очной форме (ровно как и в очно-заочной форме), путем совместного присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее Собрание не имело кворума, то Собрание переходит в заочную форму и решения общего Собрания членов Товарищества с такой же повесткой принимаются путем проведения заочного голосования (передачи в срок и в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего Собрания членов Товарищества в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование), что изначально указывается в уведомлении о проведении общего Собрания в очной или очно-заочной форме с указанием даты окончания приема бюллетеней.

В случае отсутствия кворума и в дальнейшем (если и заочное голосование не имело кворума), инициатор назначает новую дату, место и время проведения общего Собрания членов Товарищества, а так же форму его проведения (очное, заочное или очно-заочное голосование). Вновь назначенное общее Собрание членов Товарищества может быть созвано в срок не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего Собрания членов Товарищества.

9.2.5. Общее Собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления или Заместитель Председателя Правления. В случае отсутствия Председателя Правления и Заместителя Председателя Правления общее Собрание членов Товарищества ведет один из членов Правления. В случае отсутствия членов Правления, председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества, присутствующих на Собрании путем письменного голосования присутствующих членов Товарищества. Протокол Собрания ведет секретарь из числа членов Правления Товарищества, а при отсутствии членов

Юлий Сергеев
11

членов Товарищества, присутствующих на Собрании путем письменного голосования присутствующих членов Товарищества.

9.2.6. Решение общего собрания членов Товарищества по вопросам принятия решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначении ликвидационной комиссии, об утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов, о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов; об определении направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества, принимаются более пятьдесятю процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

9.3. Решение общего Собрания членов Товарищества, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех собственников, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании.

9.4. Решение общего Собрания членов Товарищества, проведенного в очной форме, принимается в виде письменных решений (буллетеней) для голосования в течении проведения Собрания и заканчивается через 15 минут после его завершения. В решении члена Товарищества или его представителя должны быть указаны: сведения о лице, принявшем участие в голосовании; сведения о помещении члена Товарищества, собственником которого он является; решения по каждому вопросу, поставленному на голосование, выраженные формулировками «ЗА», «ПРОТИВ» или «ВОЗДЕРЖАЛСЯ».

В случае, если член Товарищества зарегистрировался на общем Собрании проводимого в очной форме, которое имело кворум, но не сдал свое решение (буллетень) до окончания срока его приема (срок приема заканчивается через 15 минут после завершения Собрания), то данный член Товарищества так же признается принявшим участие в Собрании с выраженной формулировкой «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» по всем пунктам повестки дня.

9.5. Решение общего Собрания членов Товарищества, проведенного в заочной илиочно-заочной форме (посредством опроса в письменной форме), принимается с передачей в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего Собрания членов Товарищества, в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

Принявшими участие в общем Собрании членов Товарищества считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приёма, указанного в сообщении о проведении общего Собрания. В решении члена Товарищества или его представителя должны быть указаны: сведения о лице, принявшем участие в голосовании; сведения о помещении члена Товарищества, собственником которого он является; решения по каждому вопросу, поставленному на голосование, выраженные формулировками «ЗА», «ПРОТИВ» или «ВОЗДЕРЖАЛСЯ».

В случае, если член Товарищества взял под роспись бюллетень для голосования на Собрании (или получил бюллетень для голосования на очном Собрании, которое не имело кворума и в дальнейшем, с той же повесткой дня, перешло в заочное голосование), но не вернул решение (буллетень) до окончания срока приёма, указанного в сообщении о проведении общего Собрания, данный член Товарищества так же признается принявшим участие в Собрании с выраженной формулировкой «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» по всем пунктам повестки дня.

9.6. К компетенции общего Собрания членов Товарищества относятся:

9.6.1. Внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции.

9.6.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.

9.6.3. Избрание членов Правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества и в случаях, предусмотренных Уставом Товарищества, досрочное прекращение их полномочий.

кодекс Верещагина

9.6.5. Утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в Жилом комплексе) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.

9.6.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

9.6.7. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в Жилом комплексе, отчета о выполнении такого плана;

9.6.8. Утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

9.6.9. Утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества.

9.6.10. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

9.6.11. Рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

9.6.12. Принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в Жилом комплексе, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

9.6.14. Другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными Федеральными законами.

9.7. Решения общего Собрания членов Товарищества в соответствии с пунктами 9.6.2 и 9.6.6 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третьими голосов от общего числа голосов членов Товарищества или их представителей. По остальным вопросам решения принимаются не менее чем половиной голосов от общего числа голосов членов Товарищества или их представителей.

9.8. Никакие иные опросы членов Товарищества по вопросам Уставной деятельности, относящиеся к компетенции Собрания или Правления Товарищества, не согласованные с Правлением или проводящиеся самовольно инициативной группой или любыми собственниками без ведома Правления, как и решения, принятые на основании таких опросов, не имеют юридической силы и не подлежат исполнению.

10. Правление Товарищества

10.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. 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.

10.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества сроком на 2 года.

10.3. Норма представительства членов Правления Товарищества должна быть не менее 7 (семи) человек.

10.4. Правление Товарищества избирает из своего состава Председателя Правления Товарищества сроком на 2 (два) года.

10.5. Председатель Правления Товарищества имеет право первой подписи на всех документах Товарищества, включая банковские, и представляет Товарищество в любых инстанциях, включая судебные, без доверенности.

10.6. Членом Правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. Член Правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в Правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также

Кончук Серий
12

поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления Товарищества.

10.7. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему Собранию членов Товарищества.

10.8. Заседание Правления Товарищества созывается Председателем Правления Товарищества по мере необходимости решения вопросов, входящих в компетенцию Правления Товарищества, но не реже одного раза в 3 месяца.

10.9. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем две трети от общего числа членов Правления Товарищества. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества.

10.10. В обязанности Правления Товарищества входят:

10.10.1. Избрание Председателя Правления.

10.10.2. Избрание Заместителя Председателя Правления.

10.10.3. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава Товарищества.

10.10.4. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

10.10.5. Составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему Собранию членов Товарищества для утверждения.

10.10.6. В случае возникновения расходов на неотложные нужды Товарищества, не предусмотренных утвержденной сметой Товарищества, Правление Товарищества принимает решение о расходовании средств на неотложные нужды.

10.10.7. Заключение договоров от имени Товарищества.

10.10.8. Представительство Товарищества во всех государственных, административных, общественных организациях; в отношениях с юридическими лицами любых организационно-правовых форм, во взаимоотношениях с третьими лицами.

10.10.9. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им.

10.10.10. Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их.

10.10.11. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

10.10.12. Ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

10.10.13. Созыв и проведение общего Собрания членов Товарищества;

10.10.14. Принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

10.10.15. Разработка положений о фонде капитального ремонта, резервном фонде, а также других положений Товарищества, необходимых для деятельности Товарищества.

10.10.16. Принятие и изменение правил внутреннего распорядка Товарищества отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда.

10.10.17. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из положений настоящего Устава.

10.11. При заключении договора с управляющей организацией Правление Товарищества вправе полностью передать функции управления данной организацией.

10.12. Член Правления, прекративший свое членство в Товариществе по причине отчуждения принадлежащей ему собственности на помещение в многоквартирном доме, теряет право быть членом Правления, Председателем Правления Товарищества, Заместителем Председателя Правления.

Согласовано
Сергей

10.13. По истечении срока действия полномочий Правления Товарищества, данные полномочия сохраняются до момента избрания/переизбрания Правления Товарищества на общем Собрании членов Товарищества в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом.

10.14. Любой член Правления на основании поданного письменного заявления, может выйти из состава Правления.

11. Председатель Правления Товарищества

11.1. Председатель Правления Товарищества избирается Правлением из числа его членов сроком на 2 года . Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

11.2. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

11.3. По истечении срока действия полномочий Председателя Правления Товарищества, данные полномочия сохраняются до момента избрания нового Председателя Правления на собрании членов Правления в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом.

11.4. Председатель Правления Товарищества и члены Правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и выполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

12. Ревизионная комиссия Товарищества

12.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим Собранием из числа членов Товарищества сроком на 2 года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества.

12.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

12.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

12.3.1. Проводит ревизии финансовой деятельности Товарищества не реже чем один раз в год.

12.3.2. Представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

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

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

14. Средства и имущество Товарищества

14.1. В собственности Товарищества собственников недвижимости может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

Саша Серия
РПК

14.2. Средства Товарищества состоят из:

14.2.1. Обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества.

14.2.2. Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества.

14.2.3. Субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий.

14.2.4. Прочих поступлений.

14.3. На основании решения общего Собрания членов Товарищества собственников недвижимости в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные настоящим Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

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

14.5. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также с оплатой коммунальных услуг. Порядок внесения платежей и взносов утверждается Правлением.

14.6. Собственники недвижимости, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание и управление общим имуществом, за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом. Типовая форма договора утверждается Правлением Товарищества.

14.7. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах.

14.8. Неиспользование членом Товарищества принадлежащей ему недвижимости либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

15. Хозяйственная деятельность Товарищества

15.1. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество собственников недвижимости вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

15.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

15.2.1. Обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

15.2.2. Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме.

15.2.3. Сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

15.2.4. Иные виды хозяйственной деятельности, предусмотренные действующим законодательством.

15.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества собственников недвижимости, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Уставом.

Сошич Сергей


ЖЕСДАНОВ № 212 577

В Банк Российской Федерации
Юридическая линия внесена в реестр

03 февраля 2012 года

ЛНР 1162424088801

ЛНР 1172424082860

Этот документ оружия принадлежит в
личную собственность

Зас. начальника

Луценко О.В.

ОФ

МД

Компл. Серебро 14 карат
веса 14 грамм.