

Утвержден
решением Общего собрания членов Товарищества
Протокол Общего собрания № 26 от 11 октября 2010 г.

КОПИЯ

УСТАВ

Товарищества собственников жилья

«ВЕШКИ»

Московская область
Мытищинский район
поселок Вешки
2010 г.

1. Общие положения. Правовой статус ТСЖ

1.1 Товарищество собственников жилья "Вешки" (далее именуемое «Товарищество» или «ТСЖ») создано по инициативе не менее 50 (Пятидесяти) % собственников жилых домов и иных объектов недвижимости, расположенных на земельных участках в границах территории застройки по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, поселок Вешки (далее - «Поселок»).

1.2. Товарищество собственников жилья "Вешки" является некоммерческой организацией, формой объединения собственников для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого и движимого имущества в виде дорог, объектов благоустройства и охраны прилегающей территории, детских и спортивных площадок, административного задания, инженерных сетей и других объектов жизнедеятельности поселка, владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим долевым имуществом.

1.3. Настоящий Устав разработан в соответствии с положениями гражданского законодательства Российской Федерации и Жилищного кодекса РФ.

1.4. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в судах.

1.5. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренными настоящим Уставом, а также в пределах определенных действующим законодательством.

1.6. Товарищество имеет круглую печать, бланки, может иметь иные средства визуальной идентификации юридического лица, открывает расчетный и иные счета в банке.

1.7. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, а члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

1.8. Полное наименование Товарищества: **Товарищество собственников жилья «Вешки».**

1.9. Сокращенное наименование Товарищества: **ТСЖ «Вешки».**

1.10. Место нахождения Товарищества: 141061, РФ, Московская область, Мытищинский район, поселок Вешки, улица Лермонтова, строение 1.

1.11. Товарищество собственников жилья создано без ограничения срока деятельности.

2. Цель и предметы деятельности Товарищества.

2.1. Товарищество создается в целях обеспечения комфортных и безопасных условий проживания членов товарищества, совместного управления и решения задач по строительству, эксплуатации и поддержанию в надлежащем состоянии социально-бытовой и инженерной инфраструктуры территории Товарищества в границах поселка, а также для совместного владения, пользования и распоряжения общим долевым имуществом в соответствии с законодательством РФ, обеспечения соблюдения на территории застройки правил, связанных с использованием объектов общего имущества в интересах членов ТСЖ, членов их семей и других лиц, проживающих на территории поселка.

2.2. Предметами деятельности Товарищества являются:

2.2.1. Управление, обслуживание, эксплуатация и ремонт объектов общего имущества;

2.2.2. Строительство и реконструкция объектов социально-бытовой и инженерной инфраструктуры ТСЖ, в соответствии с проектно-сметной документацией. Совершение операций с недвижимым имуществом, в том числе сдача в аренду, в наем, либо продажа части общего имущества, находящегося в собственности ТСЖ, с согласия его членов;

2.2.3. Обеспечение членов Товарищества необходимыми коммунальными и другими услугами, проведение природоохранных мероприятий, а также мероприятий по благоустройству и озеленению территории;

2.2.4. Защита и представление общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во

взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

2.2.5. Заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности;

2.2.6. Обеспечение совместных решений членов Товарищества - о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью.

3. Право собственности на жилые и /или нежилые помещения и имущество, находящиеся в общей долевой собственности членов Товарищества.

3.1. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями, земельными участками и другими объектами недвижимости в соответствии с нормами гражданского законодательства, а также владеют, пользуются и, в установленных законом пределах, распоряжаются имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

3.2. Имуществом членов Товарищества, находящимся в общей долевой собственности являются объекты социально-бытовой и инженерной инфраструктуры, в том числе: территория застройки в установленных границах (без земельных участков, принадлежащих членам Товарищества), дороги, централизованная система водоснабжения и канализации, электро и газоснабжения, помещения и здания, детские площадки, элементы охраны, озеленения и благоустройства, оборудование, машины и механизмы, инвентарь, сырье и материалы, мебель и оргтехника, запасные части и др., приобретенные за счет целевых и других взносов и платежей членов ТСЖ, а также за счет хозяйственной деятельности ТСЖ, аренды, купли-продажи, мены, субсидий, дотаций, штрафов и пени, кредитов и т.п.

3.3. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам Товарищества, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов Товарищества на земельные участки, помещения и другие объекты недвижимости в поселке.

3.4. Доля каждого члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество (доля участия) одинакова, кроме жильцов многоквартирных домов.

3.5. Отказ от пользования или использования общего имущества не является основанием для освобождения члена Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах, в соответствии с утвержденным бюджетом (сметой) доходов и расходов по платежам, взносам и пр.

3.6. По решению общего собрания Товарищества, в соответствии с процедурой, предусмотренной Уставом, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование лицу или лицам, если это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов членов Товарищества.

3.7. Имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества.

4. Права и обязанности Товарищества

4.1. В соответствии с целью и основными предметами деятельности Товарищество имеет право:

4.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договоры управления долевым имуществом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в поселке, договоры об оказании коммунальных услуг и иные договоры в интересах Товарищества и его членов;

4.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели;

4.1.3. Устанавливать на основе ежегодно принимаемой сметы доходов и расходов Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника;

4.1.4. Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством и решениями общих собраний;

4.1.5. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам.

выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим ему услуги;

4.1.6. В установленном порядке продавать или передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

4.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников земельных участков и других объектов недвижимости, Товарищество вправе:

4.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества;

4.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в поселке;

4.2.3. Получать в пользование или приобретать в общую собственность земельные участки для осуществления уставной деятельности Товарищества;

4.2.4. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;

4.2.5. В случае неисполнения собственниками, проживающими в поселке, своих обязательств по участию в общих расходах на содержание и обслуживание поселка Товарищество вправе принимать необходимые меры по прекращению оказания им коммунальных услуг (в том числе по электроснабжению, водоснабжению, водоотведению, использованию автотранспорта и др.), а также потребовать принудительного возмещения в судебном порядке обязательных платежей и взносов, а также полного возмещения убытков, понесенных Товариществом.

4.3. Товарищество обязано:

4.3.1. Обеспечивать исполнение членами Товарищества Устава и требований действующего законодательства, а также актов местных органов власти по вопросам, относящимся к деятельности Товарищества;

4.3.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества с собственниками земельных участков, не являющимися членами Товарищества; при этом условия заключения таких договоров могут отличаться от договоров, заключаемых с членами Товарищества.

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

4.3.4. Обеспечивать надлежащее техническое, противопожарное, экологическое и санитарное состояние общего имущества;

4.3.5. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

4.3.6. Принимать меры, направленные на выполнение всеми собственниками своих обязанностей по строительству, содержанию, реконструкции и ремонту общего имущества;

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

4.3.8. Представлять законные интересы членов Товарищества, в том числе в отношениях с третьими лицами;

4.3.9. Вести реестр членов Товарищества, в котором указываются официальные сведения о каждом члене Товарищества, его почтовом адресе или иных контактах, принадлежащем ему недвижимом имуществе в поселке и размере его долевого участия в общем имуществе;

4.3.10. Обеспечить свободный доступ членов Товарищества к ознакомлению с Уставом Товарищества, его внутренними документами, аудиторскими заключениями, протоколами Общих собраний членов ТСЖ, заседаний Правления и Ревизионной комиссии. Не позднее 10 дней со дня принятия решений на информационном стенде вывешивать выписки из протоколов собраний и правлений;

4.3.11. Предоставлять по требованию лиц, имеющих право на ознакомление с документами, указанными в п.4.3.10 настоящей статьи, копии таких документов за плату, которая не может превышать затраты на их изготовление.

5. Членство в Товариществе

5.1. Членами Товарищества могут быть физические или юридические лица, имеющие в

собственности или на других законных основаниях жилые дома и иные объекты недвижимости, расположенные на земельных участках территории застройки;

5.2. Членами Товарищества являются учредители, а также вступившие вновь физические или юридические лица, внесшие вступительный взнос и выполняющие положения настоящего Устава;

5.3. Лица, приобретающие у члена Товарищества земельный участок (участки) или их часть с расположенными на них жилыми домами и иными объектами недвижимости, вправе стать членами ТСЖ на общих основаниях с выплатой (определенной Уставом) обязательных взносов, платежей и тарифов на эксплуатационные и коммунальные услуги после возникновения у них права собственности на указанное имущество и как вновь вступившие в члены ТСЖ;

5.4. Отказ от вступления в члены Товарищества не освобождает данных собственников земельных участков (с расположенными на них строениями) от оплаты расходов, связанных с управлением и деятельностью Товарищества в целях его развития, содержания и эксплуатации;

5.5. Подключение к инженерным сетям на территории ТСЖ осуществляется платно по ставкам, тарифам и платежам, утвержденным общим собранием (бюджетом) Товарищества, в соответствии с понесенными членами ТСЖ (дольщиками, соинвесторами) затрат на создание и поддержание инженерной и социально-бытовой инфраструктуры;

5.6. Товарищество открыто для вступления новых членов. Прием в члены Товарищества осуществляется Правлением ТСЖ (с последующим утверждением Общим собранием членов Товарищества) на основании поданного кандидатом в члены Товарищества заявления на имя Председателя Правления. Заявитель обязан в течение 10 дней со дня принятия решения Правлением о приеме его в члены ТСЖ внести вступительный, членский и другие взносы и платежи согласно Уставу и принятому Общим собранием бюджету (смете) на очередной период. Кандидат считается принятым в число членов Товарищества после внесения указанных взносов и платежей, а также занесения данных о нем в реестр членов Товарищества;

5.7. Членство в Товариществе прекращается в следующих случаях:

- при подаче заявления в Правление ТСЖ о выходе из членов Товарищества;

- при прекращении права собственности члена Товарищества на земельный участок и расположенные на нем здания и сооружения.

- при ликвидации ТСЖ как юридического лица;

- смерти гражданина – собственника земельного участка. Правопреемники становятся членами Товарищества с момента возникновения у них права собственности на земельный участок и расположенные на нем строения.

- исключения из членов Товарищества.

5.8. Исключение из членов Товарищества производится правлением с последующим утверждением общим собранием в случае:

- неоднократного неисполнения членом Товарищества обязанностей, установленных Уставом Товарищества, либо невозможности осуществления Товариществом своей деятельности или существенного затруднения ее осуществления в результате действий (действия) члена Товарищества, игнорирование членом ТСЖ решений Правления, Общего собрания ТСЖ;

- систематического нарушения порядка внесения утвержденных общим собранием, Правлением и Уставом ТСЖ взносов и платежей;

Под систематическим нарушением порядка внесения взносов и платежей понимается нарушение сроков их внесения или недоплата более 3-х раз в течение полугодия, даже если каждая просрочка или размер каждой недоплаты незначительны, либо однократное нарушение сроков внесения взносов и платежей на срок более 3-х месяцев.

5.9. Прекращение членства в Товариществе не освобождает члена Товарищества от возникших до подачи заявления о выходе из Товарищества обязательств по внесению взносов и иных платежей, оплаты коммунальных и эксплуатационных услуг (расходов), а также начисленных штрафов, пени и неустойки по ним.

6. Права и обязанности членов Товарищества

6.1. Член Товарищества имеет право:

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

6.1.2. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

6.1.3. Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

6.1.4. Производить через расчетный счет или в кассу Товарищества оплату коммунальных услуг и эксплуатационных расходов, целевых (инвестиционных) взносов и платежей, утвержденных общим собранием членов Товарищества.

6.1.5. Использовать объекты общего имущества в соответствии с их целевым назначением и на условиях общего владения и пользования, а так же в установленных законом пределах, распоряжаться ими с учетом требований законодательства и настоящего Устава;

6.1.6. Делегировать свои полномочия, как дольщика (соинвестора) общего имущества ТСЖ, Правлению Товарищества на право выдачи согласия (разрешения) физическим (юридическим) лицам, сторонним организациям на присоединение (подключение) на платной основе (с учетом всех вложенных средств и инфляции с начала строительства и эксплуатации) к инженерным сетям и социально-бытовой инфраструктуре, созданной на средства членов Товарищества и находящихся на балансе ТСЖ;

6.1.7. Пользоваться общим имуществом Товарищества и его услугами, получать льготы, участвовать в распределении доходов, полученных от хозяйственной и предпринимательской деятельности ТСЖ;

6.1.8. По своему усмотрению выходить из Товарищества, подав в Правление ТСЖ заявление (без права возврата взносов, платежей и получения доли в общем имуществе Товарищества (в натуральном и стоимостном выражении));

6.1.9. Вносить предложения в повестку дня общих собраний членов Товарищества;

6.1.10. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом;

6.2. Член Товарищества обязан:

6.2.1. Выполнять требования Устава Товарищества, решений Общего собрания членов Товарищества и Правления ТСЖ;

6.2.2. Принимать участие в ежегодных и внеочередных Общих собраниях членов Товарищества лично или через своего представителя;

6.2.3. Своевременно производить уплату взносов и обязательных платежей в соответствии с Уставом и решениями Общего собрания и Правления ТСЖ, не препятствовать осуществлению прав и исполнению обязанностей другими членами ТСЖ и органами его управления;

Первоначальный ежегодный членский взнос оплачивается каждым кандидатом в члены Товарищества одновременно со вступительным взносом. Второй и последующие ежегодные членские взносы, их размер и размер иных платежей, порядок и сроки их уплаты определяются Общим собранием членов ТСЖ и Уставом Товарищества.

6.2.4. Нести бремя содержания принадлежащего ему земельного участка, приусадебной территории и имущества, в том числе включая уплату налога на имущество и землю, оплату коммунальных (эксплуатационных) услуг, ремонт и поддержание имущества в надлежащем состоянии;

6.2.5. Соблюдать градостроительные, строительные, технические, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные требования (нормы, правила и нормативы);

6.2.6. Согласовывать с Правлением Товарищества график и режим производства работ по реконструкции и капитальному ремонту, если это может затронуть интересы третьих лиц;

6.2.7. Соблюдать установленные режимы пользования автотранспортом, иные ограничения, обременения и сервитуты; согласовывать с Правлением ТСЖ применение крупнотоннажной и крупногабаритной техники, оборудования и механизмов;

6.2.8. Обеспечивать в установленном порядке доступ третьим лицам, выполняющим работы по восстановлению (ремонту) объектов общего имущества, или работы по предотвращению

причинения возможного ущерба объектам общего пользования, на принадлежащий члену Товарищества земельный участок, а также к его жилым и/или нежилым помещениям;

6.2.9. При осуществлении прав собственности не допускать причинения ущерба и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других членов Товарищества;

6.2.10. Устранять за свой счет ущерб, причиненный имуществу других членов Товарищества, либо объектам общего имущества лично или лицом (лицами), проживающим с ним совместно, а так же находящимся в поселке на основании договора с ним или с его согласия.

6.2.11. При переходе прав собственности на недвижимость или ее части, расположенные на территории своего земельного участка, уведомить приобретателя о существовании в поселке ТСЖ, о своих взаимоотношениях с Товариществом, с предоставлением документов и иных сведений, о необходимости оплаты в полном объеме (в соответствии с затратами ТСЖ) платежей за предоставление услуг Товариществом по электроснабжению, водоснабжению и газоснабжению, канализованию, пользованию дорогами, охране и благоустройству территории Поселка, а также уведомить Товарищество о состоявшейся сделке по переходу прав собственности путем подачи соответствующего письменного сообщения в течение пяти рабочих дней с даты совершения сделки;

6.2.12. Заключать с Товариществом договоры на техническое и эксплуатационное обслуживание в порядке и на условиях, установленных Общим собранием членов Товарищества;

6.2.13. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством, настоящим Уставом и решениями Общего собрания и Правления Товарищества;

6.3. Член Товарищества, систематически не выполняющий свои обязанности или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к ответственности (в порядке, установленном законодательством), либо исключен из Товарищества по решению Правления ТСЖ. Исключение может быть обжаловано (в срок до 6 месяцев) на Общем собрании Товарищества.

6.4. Лицо, принятое в члены ТСЖ вместо выбывшего, отвечает по его невыполненным обязательствам перед ТСЖ в части финансирования целевых программ и оплате эксплуатационных расходов.

В случае неуплаты целевых взносов в установленные сроки, Товарищество вправе взыскать с члена ТСЖ пени за время просрочки платежа в размере 0,1% от суммы недовнесенного взноса за каждый день просрочки, но не более величины целевого взноса. Правление взыскивает имеющуюся задолженность в судебном порядке и решает вопрос об исключении неплательщика из ТСЖ. Эти правила распространяются и на неплательщиков членских взносов.

7. Образование и использование средств и фондов Товарищества.

Участие членов Товарищества в финансировании расходов

по содержанию и ремонту общего имущества.

7.1. Средства Товарищества состоят из:

- вступительных взносов, которые являются имущественными взносами членов ТСЖ в фонд Товарищества, размер которых, а так же изменения, связанные со сроками и формами их внесения, устанавливаются Общим собранием членов Товарищества. Вступительный взнос дает право голоса и право на участие в деятельности Товарищества, а так же на пользование услугами и льготами ТСЖ;

- членских взносов – денежных средств, предусмотренных бюджетом и утвержденных Общим собранием, вносимых на содержание, техническое обслуживание, ремонт и охрану объектов общего имущества, а так же на обеспечение и содержание (совместно с вносимыми вступительными взносами) аппарата управления Товарищества, привлекаемой консультационной службы;

- целевых (долевых) инвестиционных взносов, которые предназначены для финансирования конкретных мероприятий и программ по созданию, развитию, реконструкции, ремонту и т.д.

общего имущества Товарищества и других работ, определяемых Общим собранием Товарищества. Срок, размер и форма внесения устанавливаются Общим собранием членом Товарищества;

- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества;

- прочих поступлений, включая привлеченные в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, дополнительные финансовые, в том числе валютные ресурсы, пожертвования и целевые взносы юридических и физических лиц, в том числе иностранных;

7.2. Члены Товарищества обязаны уплачивать взносы и платежи в размере и в порядке, утверждаемом на Общем собрании. Если иное не установлено решением Общего собрания, уплата взносов должна производиться членами Товарищества ежемесячно, путем внесения денежных средств в кассу или на расчетный счет Товарищества не позднее 5-ти дней после окончания расчетного месяца.

7.3. Платежи на содержание и ремонт (как плановый, так и в случае аварий) инженерных сетей, являющихся общим имуществом, подлежат уплате всеми членами Товарищества, независимо от даты присоединения собственных коммуникаций к соответствующим инженерным сетям.

7.4. Товарищество обеспечивает сбор взносов и платежей Товарищества и своевременную оплату по содержанию и ремонту (реконструкции) объектов общего имущества, а так же обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых лицам, не являющимся членами Товарищества, если иное не установлено в договорах между Товариществом и потребителем коммунальных услуг;

7.5. Не являющиеся членами Товарищества собственники земельных участков на территории застройки, обязаны вносить в Товарищество платежи с периодичностью, установленной для внесения соответствующих взносов и платежей членами Товарищества. При этом они несут ответственность перед Товариществом за нарушение обязательств по внесению предусмотренных настоящей статьей взносов и платежей согласно данному Уставу.

7.6. Пени для членом Товарищества, а также собственников земельных участков, не являющихся членами Товарищества, за нарушение обязательств по внесению взносов и платежей могут начисляться со дня, следующего за днем, установленным для их внесения, по день их внесения в размере и на условиях, установленных ст.6.4 настоящего Устава.

7.7. Собственник недвижимости, расположенной в границах территории застройки, не являющийся членом Товарищества, и не оформивший свое право на долю в общем имуществе, не освобождается от обязанностей по содержанию объектов общего имущества и вносит свою долю расходов, в порядке, установленном решением Общего собрания Товарищества и в соответствии с договором ТСЖ и указанным собственником. В случае неуплаты установленной доли расходов собственником, не являющимся членом Товарищества, в течение 3-х месяцев после предупреждения его Правлением ТСЖ, сумма задолженности взыскивается в судебном порядке. При этом собственник, не являющийся членом Товарищества, на основании решения Правления ТСЖ может быть ограничен в пользовании объектами общего имущества и услугами, предоставляемыми Товариществом.

7.8. В случае оплаты задолженностей, право пользования объектами общего имущества и услугами, предоставляемыми Товариществом, производится на платной основе в соответствии с расценками, утвержденными Правлением Товарищества;

7.9. По решению Общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, расходующиеся на Уставные цели.

7.10. Неделимый фонд Товарищества образуют:

- земли общего пользования;

- объекты инженерной и социально – бытовой инфраструктуры, здания и сооружения общего имущества, машины, оборудование, сырье и материалы, приобретенные (созданные) на общие средства членом ТСЖ;

Неделимый фонд Товарищества не подлежит разделу между членами ТСЖ в случае их выхода из Товарищества по своей воле, либо вследствие исключения или по другим основаниям.

7.11. Общее имущество Товарищества – имущественный комплекс, созданный в основном на средства (целевые взносы, долевые участия, соинвестирование и пр.) членов ТСЖ и предназначенный для обеспечения в пределах Поселка их потребностей в проходе, проезд, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей.

7.12. Расположенное на территории ТСЖ механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, подключенное к сетям общего пользования и находящееся на балансе (на праве собственности) является общим имуществом ТСЖ, начиная от общего распределительного узла, расположенного на территории ТСЖ, если соглашением с организацией, являющейся собственником сетей общего пользования, не заключено соглашение, предусматривающее, что сеть общего пользования распространяется до распределительного узла с каждым потребителем на территории ТСЖ.

7.13. Собственники общего имущества (в том числе и не члены Товарищества) в Поселке несут бремя расходов на содержание общего имущества в Поселке. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества, бремя которых несет собственник в Поселке, одинакова для каждого из них.

7.14. По решению Общего собрания Товарищества объекты общего имущества могут быть переданы в пользование иным лицам или организациям в случае, если это не нарушает права и законные интересы членов ТСЖ.

8. Органы управления и контроля Товарищества.

8.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества.

8.2. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

8.3. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

9. Общее собрание членов Товарищества

9.1. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается Правлением ТСЖ ежегодно не ранее, чем через 2 (Два) и не позднее, чем через 6 (Шесть) месяцев после окончания очередного финансового года.

9.2. Помимо годового общего собрания в Товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов Товарищества. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано Председателем Правления по его собственной инициативе, либо по требованию членов Правления составляющих не менее 50(пятидесяти) процентов его состава, а также по требованию членов Товарищества, обладающих 30 (Тридцатью) и более процентов голосов от общего числа голосов членов Товарищества и/или по требованию Ревизионной комиссии (Ревизора).

9.3 Правление Товарищества обязано в течение 10 (Десяти) дней от даты получения требования о созыве внеочередного общего собрания членов Товарищества, рассмотреть данное требование и принять решение о проведении либо отказе в проведении Общего собрания членов Товарищества. Решение об отказе в проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества должно быть мотивированным и может быть принято в следующих случаях:

- Если не соблюден установленный Уставом порядок предъявления требования о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества;
- Если ни один из вопросов, предложенных в повестку дня внеочередного Общего собрания членов Товарищества, не относится к его компетенции или не соответствует требованиям законодательства РФ;

Если один или несколько вопросов, предложенных в повестку дня внеочередного Общего собрания членов Товарищества, не относятся к его компетенции или не соответствуют требованиям законодательства РФ, данные вопросы не включаются в повестку дня внеочередного Общего собрания членов Товарищества

9.4 В случае принятия решения о проведении внеочередного Общего собрания членов

Товарищества такое собрание должно быть проведено не позднее 45 (Сорока пяти) дней со дня получения требования о его проведении.

9.5. В случае если в течение установленного настоящим Уставом срока Правлением не принято решение о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества или неправомерно принято решение об отказе в его проведении, внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано органами или лицами, указанными в п.9.2 настоящего устава, требующими его проведения.

9.6 Члены Товарищества, обладающие в совокупности 10 (Десятью) и более процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества, вправе в любое время, не предъявляя требования о созыве Общего собрания членов Товарищества, направить в Правление предложение о включении в повестку дня ближайшего Общего собрания членов Товарищества любых вопросов, входящих в компетенцию Общего собрания. Указанные вопросы подлежат включению Правлением в повестку дня ближайшего Общего собрания членов Товарищества. Уведомления о созыве которого на момент поступления предложения еще не направлялись членам Товарищества.

9.7 Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному членом товарищества в письменной форме. Уведомление направляется не позднее, чем за 20 дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества. В уведомлении о проведении Общего собрания указывается:

- 1) сведения о лице, по чьей инициативе созывается Общее собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование)
- 3) дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения Общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

9.8. Каждый член Товарищества при голосовании на Общем собрании имеет один голос.

9.9 Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества, кроме случаев, предусмотренных п. 9.15 настоящего Устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.

9.10 Общее собрание ведет Председатель Правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов Правления. В случае отсутствия вышеуказанных лиц Председатель собрания может быть избран из числа членов Товарищества.

9.11. Голосование по вопросам повестки дня осуществляется вручную или бюллетенями для голосования. Для подсчета голосов на каждом Общем собрании избирается счетная комиссия в составе трех человек. В счетную комиссию не могут входить члены Правления, члены Ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества, а также лица, являющиеся кандидатами на эти должности.

9.12. Протокол Общего собрания членов Товарищества подписывается председательствующим на Общем собрании и Секретарем Общего собрания.

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

9.13. К исключительной компетенции Общего собрания относится решение следующих

вопросов:

9.13.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества.

9.13.2. Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества.

9.13.3. Принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества собственникам помещений или третьим лицам, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом.

9.13.4. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

9.13.5. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

9.13.6. Введение ограничений на использование общего имущества.

9.13.7. Избрание Правления и Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества и досрочное прекращение их полномочий.

9.13.8. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении.

9.13.9. Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

9.13.10. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта недвижимого имущества и оборудования.

9.13.11. Рассмотрение жалоб на Правление, Председателя Правления Товарищества

9.13.12. Принятие и изменение по представлению Председателя Правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества.

9.13.13. Определение размера вознаграждения членам Правления Товарищества.

9.13.14. Принятие решений о предоставлении льгот членам Товарищества, условия и порядок их предоставления.

9.13.15. Принятие решений о вступлении Товарищества в другие товарищества, общества, союзы и ассоциации, а также принятие решений о выходе из них;

9.14. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления ТСЖ.

9.15. По вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания членов Товарищества в соответствии с п.п. 9.13.1 – 9.13.4, решение принимается не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

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

9.17. Бюллетень для голосования должен быть направлен через почтовые ящики на территории Товарищества или вручен под роспись каждому члену Товарищества не позднее, чем за 20 (Двадцать) дней до проведения Общего собрания.

9.18. В бюллетени для голосования должны быть указаны:

- дата окончания приема бюллетеней для голосования и адрес, по которому должны направляться или передаваться заполненные бюллетени;

- перечень вопросов, вынесенных на голосование и варианты голосования по каждому вопросу, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался»;

- в случае избрания членов Правления, Ревизионной комиссии (ревизора), каждый кандидат:

- упоминание о том, что бюллетень для голосования должен быть подписан членом Товарищества или его законным представителем.

Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, бюллетени которых получены до даты окончания их приема.

10. Правление Товарищества

10.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

10.2. Правление Товарищества избирается Общим собранием членов ТСЖ из числа членов Товарищества, в количестве не менее 3-х человек, на срок 2(два) года.

По решению Общего собрания членов Товарищества Полномочия членов Правления могут быть прекращены досрочно.

В случае избрания Правления Товарищества на внеочередном Общем собрании членов ТСЖ, члены Правления считаются избранными на период до даты проведения годового Общего собрания членов ТСЖ.

Если членом Товарищества является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом Правления. Лица, избранные в состав Правления, могут переизбираться неограниченное число раз.

10.3. Выдвижение кандидатуры в Правление Товарищества может оформляться в письменном виде в форме заявления, подписываемого инициатором (инициаторами).

Заявление с предложением кандидатуры в Правление Товарищества подается на имя Председателя Правления Товарищества в течение 1-го месяца с момента окончания финансового года.

10.4. Если Годовое общее собрание членов Товарищества не было проведено в сроки, установленные настоящим Уставом, полномочия Правления прекращаются, за исключением полномочий, касающихся подготовки, созыва и проведения Годового общего собрания членов Товарищества. Полномочия членов Правления Товарищества могут быть прекращены досрочно решением внеочередного Общего собрания членов ТСЖ.

10.5. Членом Правления ТСЖ не может быть лицо, с которым Товариществом заключен договор обслуживания общего имущества ТСЖ или лицо, являющееся учредителем (участником) либо занимающее должность в органах управления организации, с которой Товариществом заключен указанный договор, а также являться членом Ревизионной комиссии (ревизором) Товарищества. Член Правления ТСЖ не может совмещать свою деятельность в Правлении с работой в Товариществе по трудовому договору.

10.6. Правление Товарищества решает вопросы, относящиеся к его компетенции, на своих заседаниях.

Заседания Правления Товарищества созываются Председателем Правления Товарищества или по требованию любого члена Правления, но не реже одного заседания в три месяца.

Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления присутствуют члены Правления, которые составляют не менее пятидесяти процентов от общего числа членов Правления. Решения Правления принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании. В случае равенства количества голосов, голос председательствующего на заседании является решающим. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются в виде Протокола заседания Правления Товарищества и подписываются присутствующими на заседании членами правления.

10.7. В компетенцию Правления входит решение следующих вопросов:

10.7.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства, требований Устава и правил внутреннего распорядка, утвержденных Общим собранием членов ТСЖ;

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

10.7.3. Составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию членов ТСЖ;

10.7.4 Одобрение договоров займа, кредитных договоров и иных сделок на сумму не более 2 000 000 (Двух миллионов) рублей;

10.7.5 Представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами;

10.7.6 Принятие в члены, либо исключение из членов Товарищества;

10.7.7 Утверждение формы договора на оказание коммунальных и эксплуатационных услуг, принятие решений по введению ограничений, либо в отказе в предоставлении указанных услуг членам ТСЖ, имеющим задолженности по коммунальным и эксплуатационным платежам;

10.7.8 Установление размера и порядка оплаты повторного подключения к инженерным сетям ТСЖ для лиц, имевших и погасивших задолженности;

10.7.9 Созыв и организация проведения общего собрания членов ТСЖ;

10.7.10 Ведение реестра членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

10.7.11 Определение величины размера льгот для членов Товарищества в пределах, установленных решением Общего собрания.

Право на получение льгот имеют члены ТСЖ, не имеющие задолженностей на момент предоставления льготы по взносам и платежам.

Льгота предоставляется члену Товарищества путем зачета в оплату будущих взносов, а также снижения размера платежей за подключение к инженерным сетям Товарищества.

10.7.12. Формирование в соответствии со штатным расписанием исполнительного органа, заключение с работниками контрактов на период полномочий правления.

10.7.12 Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.

11. Председатель Правления.

11.1. Председатель Правления избирается из числа членов Правления Товарищества на заседании Правления Товарищества. Полномочия Председателя Правления могут быть прекращены досрочно по решению общего собрания членов ТСЖ, принимаемого в порядке, установленном настоящим Уставом.

В случае избрания Председателя Правления на внеочередном общем собрании членов ТСЖ, Председатель Правления считается избранным на период до даты проведения Годового общего отчетно-выборного собрания членов ТСЖ.

11.2 Председатель Правления обеспечивает выполнение решений Правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

11.3. Председатель Правления, действует от имени Товарищества без доверенности, в том числе:

- представляет его интересы, подписывает платежные документы и совершает сделки в пределах его компетенции, либо с предварительного одобрения Правления или Общего собрания Членов ТСЖ;

- утверждает штатное расписание;

- издает приказы;

- осуществляет прием на работу исполнительного директора с учетом сметы расходов на содержание Товарищества, утвержденной в установленном порядке.

12. Исполнительный орган Товарищества.

12.1. Исполнительным органом Товарищества является исполнительный директор Товарищества, который подотчетен правлению и общему собранию членов Товарищества.

12.2. К компетенции исполнительного органа Товарищества относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Товарищества за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания и правления Товарищества. Исполнительный орган Товарищества организует выполнение решений общего собрания и правления Товарищества.

12.3. Исполнительный директор без доверенности действует от имени Товарищества, в том числе представляет его интересы, совершает сделки от имени Товарищества, утверждает штатное расписание, издает приказы и дает указания, обязательные для исполнения всеми работниками Товарищества, осуществляет прием на работу с учетом сметы расходов на

содержание Товарищества, утвержденной общим собранием членов Товарищества.

12.4. Назначение исполнительного директора Товарищества и досрочное прекращение его полномочий осуществляется правлением Товарищества. Права и обязанности исполнительного директора Товарищества устанавливаются правлением Товарищества через договор (контракт).

12.5. По решению общего собрания членов Товарищества полномочия исполнительного органа могут быть переданы коммерческой организации (управляющей организации) или индивидуальному предпринимателю (управляющему). Решение о передаче полномочий исполнительного органа Товарищества управляющей организации или управляющему принимается общим собранием, только по предложению правления Товарищества. При принятии такого решения, членам Товарищества должна быть предоставлен перечень иных кооперативов и хозяйственных обществ, управление которыми осуществляется данной управляющей организацией или данным управляющим; их годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за три последних финансовых года или, если управляющая организация или управляющий осуществляет свою деятельность менее трех лет, за каждый финансовый год после его завершения также должен быть представлен устав управляющей организации, проект договора, который предлагается заключить Товариществу с управляющей организацией или управляющим.

12.6. Исполнительный орган Товарищества осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящим уставом, решениями общего собрания и правления Товарищества.

12.7. Договор (контракт) Товарищества с исполнительным органом Товарищества (управляющей организацией или управляющим) от имени Товарищества подписывает председатель правления Товарищества. Права и обязанности исполнительного органа (Товарищества, управляющей организации или управляющего) указанные в договоре, не могут противоречить настоящему уставу, решениям общего собрания и правления Товарищества.

12.8. Срок полномочий исполнительного органа Товарищества (управляющей организации или управляющего) определяется контрактом.

12.9. Общее собрание Товарищества в любое время вправе принять решение о досрочном прекращении полномочий исполнительного органа Товарищества.

12.10. Правление Товарищества вправе принять решение о приостановлении полномочий исполнительного органа Товарищества. В этом случае правление Товарищества обязано принять решение об образовании временного исполнительного органа Товарищества.

12.11. Исполнительный орган Товарищества (руководитель управляющей организации или управляющий) не может быть избран членом правления или членом ревизионной комиссии Товарищества. Исполнительный орган Товарищества (руководитель управляющей организации или управляющий) может не являться членом Товарищества.

13. Ревизионная комиссия (ревизор)

13.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества общее собрание вправе избирать ревизионную комиссию или ревизора.

13.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается Годовым общим собранием членов ТСЖ сроком на 2 (два) года.

В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества и работники управляющего органа.

13.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

13.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

13.4.1. Проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год.

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

13.4.3. Отчитывается перед Общим собранием о своей деятельности.

14. Реорганизация и ликвидация Товарищества

14.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

14.2. Реорганизация Товарищества может быть осуществлена в форме слияния двух и более товариществ при условии, что территории соответствующих поселков имеют общие границы, и собственники недвижимого имущества в этих поселках приняли решение об объединении таких территорий в одну территорию жилищной застройки.

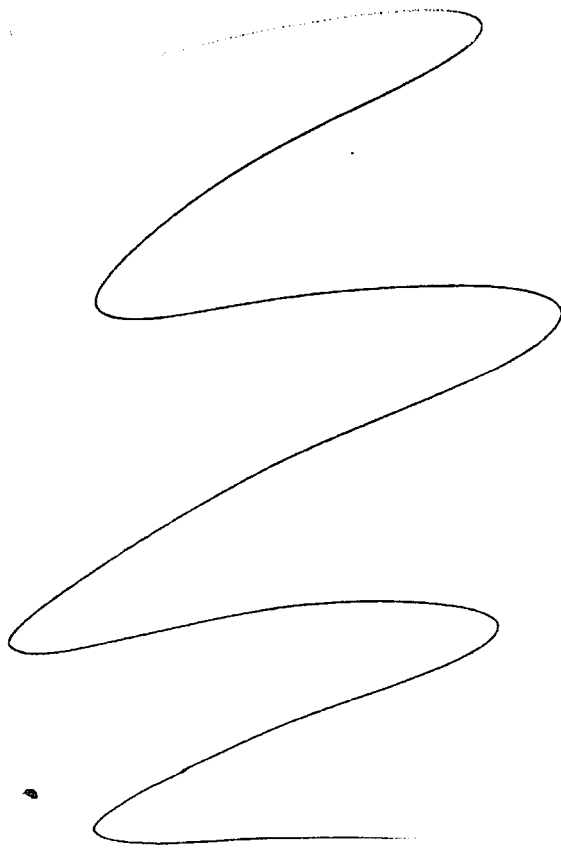
14.3. В случае реорганизации Товарищества в форме слияния, член данного Товарищества становится членом вновь возникшего Товарищества.

14.4. Общее собрание собственников земельных участков в Поселке, с расположенными на них строениями, обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем 50 (Пятьюдесятью) процентами голосов от общего числа голосов указанных собственников.

14.5. При ликвидации Товарищества имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, переходит в общую долевую собственность собственников в Поселке и используется в целях управления Поселком.

15. Заключительные положения.

15.1. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего Устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами Товарищества и третьими лицами и могущим иметь принципиальное значение для Товарищества и его членов с точки зрения необходимости защиты их имущественных и моральных охраняемых законом прав и интересов, Товарищество и его члены будут руководствоваться положениями Гражданского Кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, иных действующих нормативно-правовых актов Российской Федерации.



Handwritten signature

