

Учредительный документ юридического лица
ОГРН 1212700007959 представлен при
внесении в ЕГРЮЛ записи от 20.05.2021 за
ГРН 1212700007959



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

сведения о сертификате эл

Сертификат: 04826000C5AC879C4D3FF8B9D6FEAA10
Владелец: Лютенко Елена Ивановна
ИФНС России по Железнодорожному району г. Хабаровска
Действителен: с 04.02.2021 по 04.02.2022

УТВЕРЖДЕН

общим собранием
учредителей товарищества
собственников жилья
«Уют»

(протокол 1/2021-КОМ12 от «26» апреля 2021)

УСТАВ

товарищества собственников жилья «Уют»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Уют», далее именуемое «Товарищество», является некоммерческой корпоративной организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме № 12 по ул. Комсомольской в г. Комсомольске-на-Амуре, для совместного управления комплексом недвижимого имущества в данном многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Товарищество создано в форме товарищества собственников недвижимости в виде товарищества собственников жилья.

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

Товарищество осуществляет свою деятельность на основании гражданского, жилищного и иного законодательства, действующего на территории России, и настоящего устава.

1.3. Полное наименование Товарищества на русском языке:

«Товарищество собственников жилья Уют».

Сокращенное наименование Товарищества на русском языке:

«ТСЖ Уют».

1.4. Местонахождение Товарищества: 681000, Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре.

1.5. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, соответствующую предмету и целям деятельности Товарищества. Товарищество не имеет извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяет полученную прибыль между своими членами.

Полученная Товариществом прибыль от предпринимательской деятельности и использования имущества Товарищества направляется на финансирование основной деятельности Товарищества – управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса и другие цели, предусмотренные законодательством и настоящим уставом.

Доходы от передачи в пользование гражданам и (или) юридическим лицам объектов недвижимого имущества, находящихся в общей долевой собственности членов Товарищества как собственников помещений в многоквартирном доме, принадлежат собственникам этого имущества и могут быть распределены между ними в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятым в соответствии с пунктами 2 и 3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса России.

1.6. Товарищество создано «03» апреля 2021 года.

1.7. Товарищество имеет смету доходов и расходов на год, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп и бланки.

1.8. Товарищество имеет в собственности обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам всем этим имуществом.

Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

1.9. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома № 12 по ул. Комсомольской в г. Комсомольске-на-Амуре.

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

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

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

Член товарищества – собственник, вступивший в установленном порядке в товарищество.

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

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

Квартира – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

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

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

Коммунальные услуги – предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме услуги за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

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

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

Услуги по содержанию общего имущества – услуги, предоставляемые управляющей или обслуживающими 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, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества. Услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме предоставляются в соответствии с требованиями собственников помещений, установленными ими на общем собрании таких собственников.

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

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

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

2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ПРАВОСПОСОБНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество может иметь гражданские права, которые соответствуют целям деятельности, предусмотренным в настоящем уставе, нести связанные с этой деятельностью обязанности, совершать сделки, не противоречащие законодательству и настоящему уставу.

2.2. Товарищество создано с целью управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2.3. Предметом и целями деятельности Товарищества являются осуществление его прав и исполнение обязанностей, предусмотренных законом и настоящим уставом.

2.4. Товарищество вправе:

– заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;

– определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие цели установленные Жилищным Кодексом РФ и уставом товарищества.

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

– выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

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

– продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

2.5. В случаях если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество также вправе:

– предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

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

Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

2.7. Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативно-правовых актов, а также настоящего устава;
- заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;
- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение I квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов РФ, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса РФ.

3. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.

ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.

Членами Товарищества являются собственники помещений в многоквартирном доме № 12 по ул. Комсомольской в г.Комсомольске-на-Амуре, участвовавшие в учреждении Товарищества (учредители) и вступившие в Товарищество после его государственной регистрации.

Хранение заявлений о вступлении в Товарищество и списка членов Товарищества осуществляет председатель правления Товарищества.

3.2. После государственной регистрации Товарищества новые члены принимаются в Товарищество на основании их заявлений.

Заявления подаются на имя председателя правления Товарищества и рассматриваются на ближайшем заседании правления Товарищества. Решение правления о приеме лица в члены Товарищества считается принятым, если за это проголосовало более половины членов Правления.

3.3. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме № 12 по ул. Комсомольской в г.Комсомольске-на-Амуре, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на эти помещения.

3.4. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи лицом заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на единственное принадлежащее ему помещение в многоквартирном доме № 12 по ул. Комсомольской в г.Комсомольске-на-Амуре.

3.5. В случаях ликвидации или реорганизации юридического лица – члена Товарищества либо смерти гражданина – члена Товарищества их правопреемники приобретают право на вступление в Товарищество с момента возникновения у них права собственности на соответствующее помещение и долю в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме.

3.6. Член Товарищества обязан:

- соблюдать жилищное законодательство, правила проживания в многоквартирном доме, а также настоящий устав и решения органов управления Товарищества;
- принимать участие в работе общего собрания членов Товарищества;
- соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания принадлежащего ему помещения, а также многоквартирного дома и придомовой территории;
- нести бремя содержания и ремонта помещения, находящегося в его собственности;
- участвовать в расходах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- своевременно и в полном объеме уплачивать обязательные платежи и взносы, установленные общим собранием членов Товарищества;
- нести ответственность за вред, причиненный арендаторами или нанимателями принадлежащего ему помещения общему имуществу или помещениям других членов Товарищества;
- исполнять другие обязанности, предусмотренные законодательством и настоящим уставом.

3.7. Член Товарищества имеет право:

- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленную в установленном порядке доверенность, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления;
- участвовать в голосовании по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества;
- знакомиться с информацией и документами, касающимися деятельности Товарищества;
- сдавать внаем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности, вселять временных жильцов в порядке, установленном законодательством и настоящим уставом;
- производить отчуждение принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме;
- предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством и настоящим уставом.

4. ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ В ТОВАРИЩЕСТВЕ

4.1. Товарищество приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и уставом Товарищества.

4.2. Органами управления Товарищества являются общее собрание членов Товарищества, правление Товарищества, председатель правления Товарищества.

4.3. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества. В общем собрании с правом решающего голоса вправе участвовать только члены Товарищества или их представители, уполномоченные надлежаще оформленной доверенностью.

Порядок уведомления членов Товарищества о принятых общим собранием решениях устанавливается общим собранием членов Товарищества.

4.4. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится ежегодно и созывается по инициативе Председателя правления Товарищества, членов Правления Товарищества.

4.5. Проводимые, помимо годового общего собрания, общие собрания членов Товарищества являются внеочередными. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления Товарищества, председателя правления Товарищества, любого члена Товарищества.

4.6. Общее собрание членов Товарищества созывается правлением Товарищества.

Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

4.7. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- внесение изменений в настоящий устав;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества Правил трудового распорядка Товарищества в отношении сотрудников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- определение размера вознаграждения членов правления Товарищества;
- принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, а также принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами.

4.8. Общее собрание членов Товарищества как высший орган управления имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

Вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания членов Товарищества, не могут быть решены правлением Товарищества или председателем правления Товарищества. Решения исполнительных органов Товарищества, принятые с нарушением данного правила, не влекут юридических последствий для Товарищества, членов Товарищества и третьих лиц.

4.9. Общее собрание членов Товарищества правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества.

В случае отсутствия кворума инициатор проведения собрания назначает новую дату, место и время проведения общего собрания членов Товарищества. Вновь созываемое общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента не состоявшегося ранее общего собрания.

4.10. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

Для ведения протокола общего собрания членов Товарищества избирается секретарь собрания.

4.11. Решения общего собрания членов Товарищества принимаются простым или квалифицированным большинством голосов от общего числа голосов членов Товарищества в соответствии с настоящим уставом.

Каждый член Товарищества обладает на общем собрании количеством голосов, пропорциональным общей площади принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме. Квалифицированным большинством не менее чем в 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества общее собрание принимает решения по следующим вопросам:

- реорганизация и ликвидация Товарищества;
- получение Товариществом заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности Товарищества.

Решения по остальным вопросам принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

4.12. Решения общего собрания, принятые в порядке, предусмотренном настоящим уставом и законодательством, являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые, независимо от причин, не приняли участия в голосовании, а также для членов правления, председателя правления Товарищества и лиц, относящихся к персоналу Товарищества.

4.13. Правление Товарищества является коллегиальным исполнительным органом управления Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества, осуществляющим руководство деятельностью Товарищества.

Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных Жилищным кодексом РФ к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также вопросов, отнесенных законом и настоящим уставом к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

4.14. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок два года.

4.15. Правление обязано:

- обеспечивать соблюдение Товариществом законодательства и требований настоящего устава;
- осуществлять контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составлять сметы доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчеты о финансовой деятельности, представлять их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- обеспечивать управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- осуществлять наем сотрудников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- обеспечивать заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- вести список членов Товарищества, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность;
- обеспечивать созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим уставом.

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

4.17. Правление Товарищества осуществляет свою деятельность в форме заседаний. На заседаниях правления рассматриваются вопросы, предложенные председателем правления Товарищества или любым членом правления.

Подготовку и организацию заседания правления обеспечивает председатель правления.

Заседания правления Товарищества созываются председателем правления по мере необходимости в сроки, установленные уставом товарищества.

4.18. Заседание правления Товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие более половины членов правления.

4.19. Решения правления Товарищества принимаются путем открытого голосования и оформляются протоколом заседания правления.

Обязанность организовать ведение протокола заседания правления возлагается на председателя правления Товарищества.

Протокол заседания правления должен содержать сведения:

- о месте и времени проведения заседания;

- об общем количестве членов правления и количестве его членов, присутствующих на заседании;
- о секретаре заседания, если он избирался;
- о вопросах, рассматриваемых на заседании;
- о выступивших на заседании лицах и основных положениях их выступлений;
- о решениях, принятых правлением, и итогах голосования по каждому вопросу.

Протокол заседания правления должен быть надлежащим образом оформлен не позднее чем через 48 часов после закрытия заседания в 3-х (трех) экземплярах.

Все экземпляры протокола подписываются председателем правления и удостоверяются круглой печатью Товарищества.

Протоколы заседаний правления подшиваются в книгу протоколов, которая в любое время должна представляться члену Товарищества по первому требованию для ознакомления. Книга протоколов хранится по адресу: 681024, Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Шиханова, д. 4, помещение 1002

По первому требованию любого члена Товарищества ему выдаются выписки из книги протоколов, удостоверенные подписью председателя правления и печатью Товарищества.

4.20. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления присутствует не менее чем 50 процентов общего числа членов правления. Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании.

4.21. Решения правления Товарищества обязательны для исполнения всеми членами Товарищества и сотрудниками, заключившими с Товариществом трудовые договоры.

4.22. Председатель правления Товарищества является единоличным исполнительным органом управления Товарищества, избираемым правлением из числа своих членов сроком на два года. Председатель правления Товарищества может быть избран общим собранием членов Товарищества.

4.23. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения главному бухгалтеру и другим лицам, которые занимают в Товариществе руководящие должности на основании трудовых договоров. Исполнение указаний председателя правления является юридической обязанностью указанных лиц.

4.24. 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 трудового распорядка Товарищества в отношении сотрудников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

Председатель правления Товарищества на основании решений правления Товарищества о найме сотрудников для обслуживания многоквартирного дома и увольнении их заключает и расторгает трудовые договоры с указанными сотрудниками, а также выступает от имени Товарищества в других трудовых отношениях с сотрудниками с правом подписания трудовых договоров и указаний, устанавливающих, изменяющих и прекращающих трудовые отношения.

Председатель правления Товарищества не вправе осуществлять полномочия, отнесенные Жилищным кодексом РФ и настоящим уставом к компетенции других органов Товарищества.

Председатель правления Товарищества не вправе единолично принимать решения, обязательные для членов Товарищества.

4.25. В случае невозможности исполнения председателем правления Товарищества своих обязанностей ввиду длительной болезни, смерти и других объективных обстоятельств созывается внеочередное заседание правления Товарищества, на котором избирается новый председатель правления Товарищества.

4.26. Председатель правления Товарищества подотчетен общему собранию членов Товарищества и несет ответственность перед Товариществом за результаты и законность деятельности правления Товарищества.

4.27. Контрольным органом в Товариществе является ревизионная комиссия (ревизор).

Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на срок два года.

В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества.

4.28. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

4.29. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

- проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- председатель ревизионной комиссии представляет общему собранию членов Товарищества отчет о своей деятельности;
- вправе потребовать любой документ от правления, председателя правления, главного бухгалтера Товарищества и других лиц, занимающих руководящие должности в Товариществе;
- созывает внеочередное общее собрание членов Товарищества по результатам ревизии в случаях выявления угрозы интересам Товарищества и (или) его членов либо обнаружения злоупотреблений членов или председателя правления Товарищества.

4.30. Члены ревизионной комиссии (ревизор) несут ответственность в случаях ненадлежащего выполнения обязанностей, предусмотренных законодательством и настоящим уставом.

5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

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

5.2. Членство в Товариществе возникает у собственника на основании заявления о вступлении в члены Товарищества.

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

При создании Товарищества, членство в Товариществе возникает у всех собственников, выразивших свое волеизъявление об этом и уплативших вступительный взнос, с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

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

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

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

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

5.6. Приём в Товарищество новых членов производится правлением по их заявлению. Исключение из членов Товарищества производится на общем собрании членов Товарищества по представлению правления (председателя правления) Товарищества.

6. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

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

6.2. Средства Товарищества состоят из:

- членских взносов;

- вступительных взносов;
 - взносов собственников, не являющихся членами Товарищества, на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме по договорам о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
 - обязательных платежей;
 - платежей собственников на проведение капитального ремонта общего имущества, в случае принятия собственниками помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника;
 - доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
 - бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального имущества, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством РФ случаях;
 - прочих поступлений.
- 6.3. По решению общего собрания членов Товарищества, Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные его уставом.

7. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

- 7.1. Товарищество имеет право:
- 7.1.1. заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;
 - 7.1.2. определять смету доходов и расходов Товарищества на год (финансовый план), в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные уставом Товарищества цели;
 - 7.1.3. определять порядок внесения членских и иных взносов, а также обязательных платежей;
 - 7.1.4. осуществлять по поручению собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей управляющей организации или обслуживающим, ресурс снабжающим и прочим организациям;
 - 7.1.5. устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также размер членских взносов;
 - 7.1.6. осуществлять самостоятельно выбор управляющей или обслуживающих, ресурс снабжающих и прочих организаций, а также заключить с ними договоры от имени и за счет собственников помещений;
 - 7.1.7. осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с управляющей или обслуживающими, ресурс снабжающими и прочими организациями;
 - 7.1.8. подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также проводить расчет расходов на его проведение;
 - 7.1.9. осуществлять проверку технического состояния общего имущества;
 - 7.1.10. принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
 - 7.1.11. выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом предпринимательской деятельности;
 - 7.1.12. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

- 7.1.13. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;
- 7.1.14. устанавливать охранную сигнализацию на места общего пользования (подвал, чердак и др.);
- 7.1.15. составлять перечень общего имущества;
- 7.1.16. приобретать средства пожаротушения;
- 7.1.17. проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (газовой котельной, лифтов и т.п.);
- 7.1.18. осуществлять страхование имущества товарищества и общего имущества по решению общего собрания членов товарищества;
- 7.1.19. в случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество собственников жилья вправе:
- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
 - 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
 - 3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
 - 4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
 - 5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

7.2. Товарищество вправе, оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

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

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

8. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Товарищество обязано:

- 8.1.1. обеспечить выполнение требований законодательства РФ и настоящего устава;
- 8.1.2. представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурс снабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;
- 8.1.3. заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;
- 8.1.4. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- 8.1.5. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме путем: заключения в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирования объемов работ и услуг по

содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и не оказания услуг;

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

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

8.1.8. осуществлять контроль за правильностью начисления управляющей организацией или ЕИРКЦ размеров обязательных платежей собственникам помещений;

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

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

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

8.1.12. устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;

8.1.13. устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений;

8.1.14. осуществлять контроль за использованием членами Товариществ принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме;

8.1.15. осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;

8.1.16. осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб членов Товарищества на действия (бездействие) управляющей или обслуживающих, ресурс снабжающих и прочих организаций;

8.1.17. выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий;

8.1.18. исполнять поручения членов Товарищества в рамках уставной деятельности;

8.1.19. вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию;

8.1.20. выполнять иные обязанности в пределах предоставленных Собственниками полномочий;

8.1.21. хранить документы Товарищества:

- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
- протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы правления, приказы исполнительного органа Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;
- делопроизводство Товарищества;
- акты ревизионной проверки или заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.

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

9. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Член Товарищества имеет право:

9.1.1. самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему помещением;

9.1.2. участвовать в общем собрании членов Товарищества и голосовать лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью;

- 9.1.3. избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и его орган контроля;
- 9.1.4. получать информацию о деятельности органов управления Товарищества через его органы контроля;
- 9.1.5. добровольно выйти из состава членов Товарищества;
- 9.1.6. обжаловать в суд решение общего собрания членов Товарищества или решение правления Товарищества, которые не соответствуют законодательству РФ и нарушают его права и охраняемые законом интересы;
- 9.1.7. вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- 9.1.8. осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства РФ, санитарных, противопожарных и иных правил и норм;
- 9.1.9. поручать Товариществу заключать в его интересах и за его счет возмездные договора с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам;
- 9.1.10. осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.

10. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

- 10.1. Член Товарищества обязан:
 - 10.1.1. бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям;
 - 10.1.2. поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества;
 - 10.1.3. использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением;
 - 10.1.4. выполнять требования настоящего устава, решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества;
 - 10.1.5. не нарушать права других собственников;
 - 10.1.6. нести бремя содержания принадлежащего помещения, общего имущества;
 - 10.1.7. своевременно оплачивать членские взносы, налоги и обязательные платежи: плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
 - 10.1.8. своевременно извещать Товарищество или уполномоченную им управляющую организацию (управляющего) о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем;
 - 10.1.9. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу;
 - 10.1.10. допускать в помещение должностных лиц Товарищества, управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;
 - 10.1.11. участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом;
 - 10.1.12. участвовать в общих собраниях членов Товарищества;
 - 10.1.13. принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;
 - 10.1.14. предоставлять Товариществу или уполномоченной им управляющей организации (управляющему) информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ;
 - 10.1.15. за свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещении члена Товарищества;
 - 10.1.16. предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему Помещения;
 - 10.1.17. знакомиться с информацией, вывешиваемой Товариществом в местах общего пользования;
 - 10.1.18. соблюдать иные установленные общим собранием членов Товарищества требования.

11. ИМУЩЕСТВО, ФИНАНСОВЫЕ СРЕДСТВА И ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома № 12 по ул. Комсомольская в г.Комсомольске-на-Амуре и не являющееся объектом общей долевой собственности собственников помещений в данном доме.

11.2. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной и предпринимательской деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- добровольных взносов и пожертвований юридических и физических лиц;
- доходов по банковским вкладам (депозитам), акциям, облигациям и другим ценным бумагам;
- прочих поступлений.

На основании решения общего собрания членов Товарищества, часть временно свободных денежных средств Товарищества на основании решения общего собрания членов Товарищества может быть помещена в банковские вклады (депозиты), облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги с целью получения дохода, направляемого на оплату общих расходов.

11.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные финансовые фонды.

Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

11.4. Для достижения целей, предусмотренных настоящим уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

11.5. Поскольку это служит достижению целей, предусмотренных настоящим уставом, Товарищество вправе заниматься предпринимательской деятельностью, соответствующей целям создания Товарищества.

11.6. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной и предпринимательской деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные настоящим уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные главой 14 Жилищного кодекса РФ и настоящим уставом.

11.7. Товарищество ведет бухгалтерский учет, представляет бухгалтерскую, налоговую и статистическую отчетность в порядке, установленном законодательством.

12. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации либо ликвидации.

12.2. Реорганизация Товарищества собственников жилья осуществляется по основаниям и в порядке, которые установлены гражданским законодательством России.

При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

12.3. Товарищество может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Товарищество считается реорганизованным в форме преобразования с момента государственной регистрации вновь возникшего жилищного или жилищно-строительного кооператива.

12.4. Ликвидация Товарищества осуществляется по основаниям и в порядке, установленным гражданским законодательством России.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Настоящий устав утверждается общим собранием учредителей Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

13.2. Изменения и дополнения в настоящий устав вносятся на основании решения общего собрания членов Товарищества, принятого большинством голосов от общего числа голосов членов Товарищества, и подлежат государственной регистрации в установленном порядке.

13.3. Настоящий устав составлен в 2-х (двух) экземплярах, имеющих одинаковую силу.

13.4. Расходы по созданию и регистрации Товарищества распределяются между членами Товарищества пропорционально площади принадлежащих им помещений.