

Утвержден
протоколом № 1
общего собрания собственников помещений
коттеджного посёлка ЖСК «Голубое»
Солнечногорского района Московской области
от «12» декабря 2010 г.

УСТАВ
Товарищества собственников жилья
“Знаменское”

Московская обл., Солнечногорский р-он 2010 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Товарищество собственников жилья “ Знаменское”, именуемое в дальнейшем “ Товарищество”, создается в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, действующими положениями гражданского законодательства Российской Федерации, других законодательных и нормативных актов.

1.2. Полное официальное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья “Знаменское”.

1.3. Сокращенное наименование Товарищества: ТСЖ “Знаменское”.

1.4. Место нахождения (юридический адрес) товарищества: 141551 Московская область, Солнечногорский район, городское поселение Андреевка, ЖСК «Голубое», дом № 1.

1.5. Почтовый адрес товарищества: 141551 Московская область, Солнечногорский район, городское поселение Андреевка, ЖСК «Голубое», дом № 1.

2. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

2.1 Товарищество собственников жилья “Знаменское” (далее – Товарищество) - некоммерческая организация, созданная при объединении собственников нескольких близко расположенных зданий, строений или сооружений, жилых домов с приусадебными участками или без них и других объектов недвижимости, с целью:

1) управления и обеспечения эксплуатации единого комплекса общего недвижимого имущества собственников, состоящего из сетей инженерно-технического обеспечения, дорог общего пользования и других объектов, предназначенных для обеспечения жизнедеятельности коттеджного поселка ЖСК « Голубое» (далее – поселок) и расположенных на земельном участке как единые и неделимые объекты общей инфраструктуры;

2) реализации собственниками помещений (далее - собственники) прав по владению, пользованию и в установленном законодательством порядке распоряжению общим имуществом;

3) сохранения и приращения общего имущества, находящегося в общей долевой собственности;

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

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

6) обеспечения коммунальными услугами собственников, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;

7) обеспечения соблюдения собственниками и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования.

2.2 Для совместного управления комплексом общего недвижимого имущества, находящегося на территории поселка, обеспечения эксплуатации поселка, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом, Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

1) управление комплексом недвижимого имущества в поселке;

2) обеспечение эксплуатации недвижимого имущества в поселке, выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, строительству зданий и сооружений;

3) заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

4) проведение мероприятий , направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в поселке в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

5) контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и не оказания услуг;

6) представление законных интересов собственников помещений в договорных и иных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями, индивидуальными предпринимателями;

7) представление общих интересов собственников в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

8) улучшение условий проживания собственников помещений;

9) проведение мероприятий по благоустройству и озеленению общей территории поселка;

10) проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в поселке при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

11) принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения , пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в поселке или препятствующих этому;

12) организация финансирования содержания, эксплуатации, развития поселка, в том числе прием платежей,

оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;

13) оформление прав на объекты недвижимости;

14) организация охраны жилых домов, придомовых территорий, земель общего пользования и имущества собственников помещений;

15) ведение реестра собственников и владельцев помещений.

16) получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными настоящим Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Товариществу или под гарантии государственных и муниципальных органов;

17) сдача в аренду, в наем недвижимого имущества, входящего в состав общего имущества или находящегося в собственности Товарищества;

18) защита прав и интересов Товарищества;

19) иные виды хозяйственной деятельности, не противоречащие законодательству.

3. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Федеральным законом № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации», а также законодательными актами субъектов РФ и Уставом Товарищества.

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

3.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО, НАХОДЯЩЕЕСЯ В ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

4.1. Объектами собственности в поселке являются жилые и нежилые дома, земельные участки, гаражи, иные строения, сети инженерно-технического обеспечения, системы пожарной и иной сигнализации, объекты благоустройства, а также иное имущество.

4.2. Собственники осуществляют право владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилые дома используются для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые дома могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

4.3. Собственникам принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями жилых или нежилых домов и предназначенные для обслуживания более одного жилого дома в поселке, а также инфраструктура, обеспечивающая электро-, водо-, газоснабжение, водоотведение и канализирование, помещения охраны, технические помещения для размещения инженерных коммуникаций, иное оборудование, обслуживающее более одного жилого дома в поселке, дороги, тротуары, рекреационные зоны, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в поселке за пределами или внутри земельных участков и обслуживающее более одного жилого дома, земельные участки поселка с элементами озеленения и благоустройства, водными объектами и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства поселка объекты, расположенные в поселке (далее – общее имущество Товарищества). Границы и размер земельных участков определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

4.4. Уменьшение размера общего имущества Товарищества возможно только с согласия всех Собственников в поселке, в том числе и не являющихся членами ТСЖ, и только путем его реконструкции или модернизации.

4.5. Доли собственников в праве на общее имущество Товарищества не могут быть выражены в натуральном или денежном эквиваленте и не подлежат отчуждению отдельно от права собственности на помещение.

4.6. Отдельные объекты общего имущества Товарищества на основании решения Общего собрания Товарищества, принятого в соответствии с Уставом, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов Собственников.

4.7. Доля Собственника в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого Собственника его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества Товарищества, других общих расходах, а также, долю (количество) голосов на общих собраниях собственников.

4.8. Доля участия каждого Собственника в общей долевой собственности поселка пропорциональна площади помещения, принадлежащего Собственнику.

4.9. Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности собственников, если на Общем собрании собственниками не принято решение о приобретении этого имущества в собственность Товарищества как юридического лица с учетом данного имущества Товариществом как его собственности.

4.10. Бремя расходов собственников по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, определяется в соответствии с пунктами 4.7 и 4.8 настоящего Устава.

4.11. Не использование собственниками принадлежащих им помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

4.12. Отдельные объекты общего имущества, находящиеся в общей долевой собственности, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами – сервитутом, который устанавливается по соглашению между Товариществом и лицом, требующим установления сервитута. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

5. ОБРАЗОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ И ФОНДОВ ТОВАРИЩЕСТВА, УЧАСТИЕ СОБСТВЕННИКОВ В ФИНАНСИРОВАНИИ РАСХОДОВ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

5.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами поселка.

5.2 Средства Товарищества состоят из:

вступительных взносов и иных взносов, определенных отдельным решением Товарищества;

доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей и задач Товарищества;

платежей нанимателей, арендаторов и обязательных платежей членов Товарищества для покрытия расходов на содержание и ремонт общего имущества, и оплату услуг, предоставляемых через Товарищество;

платежей и взносов собственников, не являющихся членами Товарищества, на совместное управление общим имуществом в поселке по договорам о содержании и ремонте общего имущества;

передаваемых Товариществу установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, на отдельные виды услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций и субсидий;

прочих поступлений.

5.3 Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым на Общем собрании Товарищества.

5.4 По решению Общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе Товарищества задачам. Специальные фонды могут состоять из взносов членов Товарищества, собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества, и других источников. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием.

5.5 Товарищество организует и обеспечивает сбор денежных средств от Собственников для покрытия расходов на содержание и ремонт (в том числе капитальный) общего имущества Товарищества и оплату услуг, предоставляемых через Товарищество;

5.6 Собственники, наниматели и арендаторы оплачивают предоставленные им через Товарищество коммунальные услуги. Собственники также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих услуг нанимателями и арендаторами помещений, принадлежащих Собственнику.

5.7 Начисления и сборы с Собственников на любые дополнительные расходы Товарищество может производить при условии утверждения их Общим собранием.

5.8 Товарищество ежегодно при утверждении бюджета Товарищества определяет своим решением размер обязательных платежей связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, устанавливая сроки и процедуру их внесения и приема.

5.9 Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны вноситься Собственниками и приниматься Товариществом вместе с обязательными платежами.

5.10 Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за услуги в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом.

6. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

6.1. Товарищество как некоммерческая организация не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли и может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии с Федеральным законом № 188-ФЗ “Жилищный кодекс Российской Федерации” и настоящим Уставом.

6.3. Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, или, по решению Общего собрания, направляются

в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам Товарищества, указанным в Уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Федеральным законом № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

7.1. Членами Товарищества являются Собственники, которым на праве собственности принадлежат помещения в поселке и которые выразили свое волеизъявление быть членами Товарищества путем подачи заявления.

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

7.3. Интересы несовершеннолетних собственников представляют их родители, опекуны или попечители.

7.4. С момента прекращения права собственности члена Товарищества на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в Товариществе прекращается.

7.5. При реорганизации юридического лица – члена Товарищества либо смерти гражданина – члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору вправе стать членом Товарищества с момента возникновения права собственности.

7.6. Собственники вправе с учетом требований законодательства и Устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных Федеральным законом № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» пределах распоряжения этим имуществом.

7.7. Все собственники помещений в поселке обязаны выполнять законные требования Товарищества.

7.8. Член Товарищества вправе прекратить членство в Товариществе, написав заявление о выходе из Товарищества.

8. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Товарищество имеет право:

1) заключать в соответствии с законодательством договоры о содержании и ремонте общего имущества, договоры об оказании услуг и прочие договоры в интересах собственников;

2) определять смету доходов и расходов на год (бюджет поселка), в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и Уставом Товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры обязательных платежей связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, платежей и взносов для каждого собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество;

4) выполнять работы для собственников и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

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

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

8) осуществлять начисление, сбор и перечисление обязательных платежей управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям;

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

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

11) осуществлять проверку технического состояния общего имущества;

12) принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, определяемом действующим законодательством;

13) осуществлять страхование имущества Товарищества и общего имущества по решению общего собрания членов Товарищества;

14) совершать иные действия, не противоречащие Уставу Товарищества.

8.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы Собственников, товарищество собственников жилья вправе:

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

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

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников 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 застройку земельных участков;

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

8.3. В случае неисполнения Собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

8.4. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения Собственниками помещений обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

9. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Товарищество обязано:

1) обеспечить выполнение требований законодательства РФ и настоящего Устава;

2) представлять законные интересы всех собственников в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

3) заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в поселке с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества путем заключения в интересах собственников помещений договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и неоказания услуг;

5) 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;

6) 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;

7) осуществлять контроль за правильностью начисления размеров обязательных платежей собственникам помещений управляющей организацией или организацией, осуществляющей функции по начислению платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги;

8) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в поселке 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;

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

10) устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;

11) устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений;

12) выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий;

13) вести бухгалтерскую, статистическую, техническую и иную документацию, обеспечивать сохранность этой документации;

14) выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Член Товарищества имеет право:

1) Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, в том числе получать информацию о деятельности Товарищества, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

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

3) Получить данные о деятельности Товарищества, состоянию его имущества и расходах.

4) Добровольно выйти из состава членов Товарищества.

5) Обжаловать в суде решение общего собрания членов Товарищества или решение Правления Товарищества, которые нарушают его права и охраняемые законом интересы.

- 6) Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.
- 7) Поручать Товариществу заключать в его интересах и за его счет возмездные договоры с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам.
- 8) Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом.

11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1 Член Товарищества обязан:

1) выполнять требования настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества в пределах их полномочий;

2) бережно относиться к общему имуществу в поселке, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на территории поселка;

3) 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;

4) своевременно оплачивать установленные взносы и вносить обязательные платежи, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в поселке, а также платежи за коммунальные услуги в порядке, установленном правлением Товарищества.

Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы в порядке, установленном правлением Товарищества, если иное не установлено в договоре о содержании и ремонте общего имущества в поселке с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества;

5) нести бремя содержания принадлежащего ему помещения. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в поселке в соответствии с долями участия. Не использование членом Товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения члена Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в поселке;

6) не нарушать прав других собственников;

7) допускать в принадлежащее члену Товарищества помещение представителей Товарищества и третьих лиц, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

8) предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в поселке;

9) устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

10) нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами, принадлежащих им помещений.

11) Предоставлять Товариществу или уполномоченной им управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ.

12) Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов Товарищества (собрание собственников, проводимое в соответствии Жилищным Кодексом РФ).

12.2. Органами управления Товарищества также являются:

1) Правление Товарищества и председатель правления Товарищества.

2) Управляющий Товариществом (работу управляющего может исполнять председатель правления по трудовому договору) или управляющая организация на условиях договора поручения.

12.3 Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия или ревизор.

13. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества. Общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

13.2. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в очной форме (совместное присутствие членов Товарищества) или в форме заочного голосования.

13.3. Голосование на общем собрании членов Товарищества в очной форме может проводиться посредством опроса в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование (заполнение бюллетеней).

13.4. Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества. Голосование на общем собрании членов Товарищества в форме заочного голосования осуществляется путем принятия членами Товарищества решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование (заполнение бюллетеней).

13.5. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе правления Товарищества не ранее 60 (шестидесяти) дней и не позднее 180 (ста восьмидесяти) дней после окончания финансового года.

13.6. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления Товарищества, членов Товарищества, а также по требованию Ревизионной комиссии.

13.7. Организация общего собрания членов Товарищества:

1) уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется Правлением каждому члену Товарищества заказным письмом или вручается ему под расписку. Уведомление направляется не позднее чем за 10 (десять) дней до даты проведения собрания.

По просьбе члена Товарищества уведомление может быть выслано в письменной форме путем почтового отправления по месту его фактического жительства или послано посредством электронной почты на адрес, который будет указан Собственником и заверен его подписью.

Кроме того сообщение о проведении собрания вывешивается Правлением на досках объявлений, имеющихся в поселке и публикуется на Интернет-сайте поселка www.goluboe.com

2) в уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, форма проведения собрания (собрание или заочное голосование), дата, место и время проведения общего собрания либо сроки проведения заочного голосования, выносимые на обсуждение вопросы (повестка дня), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на таком собрании, адрес (место), где с ними можно ознакомиться. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня;

3). Каждый член Товарищества имеет право участвовать в Собрании с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на Собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной Уставом. Член Товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства;

4) член Товарищества вправе участвовать в общем собрании и голосовать лично либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ;

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

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

6) общее собрание ведет председатель правления Товарищества, а в случае его отсутствия - один из членов правления Товарищества. В случае отсутствия вышеуказанных лиц или их отказа собрание ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их уполномоченных представителей.

Решение общего собрания членов Товарищества принимается большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества и их представители, кроме случаев, предусмотренных п. 13.10 настоящего Устава.

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

7) на общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, без права голоса.

8) решение общего Собрания членов Товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов) 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 (передаче бюллетеней);

9) в случае проведения собрания в форме заочного голосования к уведомлению о проведении собрания, предусмотренном п. 13.7.2. настоящего Устава, дополнительно прилагается бюллетень голосования. На бланке

бюллетеня указываются адрес (место) приема бюллетеней, даты начала и окончания приема бюллетеней по указанному адресу, образцы проставления отметок о голосовании (символ X-типа).

10) в бюллетене заочного голосования, указываются фамилия, имя и отчество члена Товарищества, имеющего право на участие в голосовании, и доля его участия в Товариществе, ссылка на правоустанавливающий документ на помещение, расположенное в поселке и принадлежащее указанному члену Товарищества. По каждому вопросу, включенному в повестку дня, должны содержаться графы для выражения волеизъявления члена Товарищества, с формулировками "за", "против" или "воздержался". Бюллетень заверяется личной подписью члена Товарищества либо его представителем (при условии приложения оригинала или нотариальной копии доверенности, оформленной в установленном Гражданским кодексом РФ порядке).

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

12) подсчет результатов заочного голосования производится Ревизионной комиссией. Бюллетени, содержащие поправки, подчистки и зачеркивания считаются недействительными

13) общее собрание членов Товарищества, проводимое в форме заочного голосования считается состоявшимся при получении бюллетеней от членов Товарищества, обладающих более половиной голосов от общего количества голосов членов Товарищества.

13.8. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 3) принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества;
- 4) принятие решений о приобретении, строительстве, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, капитальном ремонте общего имущества;

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

- 6) предоставление в пользование или ограниченное пользование части общего имущества в поселке;

- 7) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в поселке;

- 8) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

- 9) принятие решений о страховании имущества Товарищества и общего имущества в поселке;

- 10) утверждение управляющей организации и организации, осуществляющей охрану поселка;

- 11) избрание членов правления Товарищества и ревизионной комиссии.

- 12) утверждение перечня работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, перечней дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и их стоимости;

- 13) установление размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также обязательных и членских взносов для членов Товарищества;

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

- 15) утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;

- 16) рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии;

- 17) определение размера вознаграждения членам правления Товарищества;

- 18) утверждение внутренних регламентов Товарищества, в том числе ведения общего собрания членов Товарищества, деятельности его правления;

- 19) утверждение отчетов правления Товарищества, заключений ревизионной комиссии. Заключение ревизионной комиссии утверждается общим собранием только после предоставления ревизионной комиссией сведений о направлении данного заключения для ознакомления правлению Товарищества.

- 20) Другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции общего собрания членов Товарищества.

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

11.10. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества в соответствии с пп. 13.8.2-13.8.8 настоящего Устава, решения принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам повестки дня принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании членов Товарищества и/или их представителей.

14. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества (далее по тексту Правление). Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, которые отнесены к исключительной компетенции общего собрания Товарищества. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Собранию Товарищества.

14.2. Правление состоит из 5 человек.

14.3. Правление избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества.

14.4. Состав Правления избирается на срок два года, если иное не установлено решением общего собрания. По истечении срока действия полномочий правления Товарищества их полномочия сохраняются не более чем на 3 месяца до проведения очередного отчетно-выборного общего собрания членов Товарищества. Кандидатуры в состав Правления могут предлагаться любым членом Товарищества. Правление, если на общем собрании Товарищества не принято решение о выборе Председателя Товарищества, на первом своем заседании избирает из своего состава Председателя Правления.

14.5. В обязанности Правления входит решение следующих вопросов:

- 1) соблюдение Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением установленных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Собранию Товарищества для утверждения;
- 4) управление имуществом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания поселка и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества;
- 7) организация ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания Товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества собственников жилья обязанностей.

14.6. Правление имеет право своим решением дать указание Управляющему о расходовании средств Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

14.7. Заседания Правления созывается его Председателем.

14.8. Заседание Правления признается полномочным при участии в нем большинства членов Правления.

14.9. Регулярные заседания Правления проводятся по графику, составленному Правлением, но не реже одного раза в 3 месяца.

14.10. Специальные заседания Правления могут созываться Председателем Правления с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену Правления лично или по почте и в котором указывается время, и место и тема повестки дня заседания.

14.11. Решения Правления Товарищества оформляются протоколом.

14.12. При заключении договора с управляющей компанией Правление может передать все или часть своих функций этой управляющей организации.

15. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

15.1. Председатель Правления избирается на срок 2 года из состава Правления и действует в соответствии с полномочиями Правления Товарищества. Председатель Правления обеспечивает выполнение решений Правления, Общего Собрания, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

15.2. Председатель Правления действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает от имени Товарищества сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом не требуют обязательного одобрения Правлением или Общим собранием Товарищества и не входят в компетенцию Управляющего.

15.3. Председатель Правления несет ответственность за хранение документов, связанных с деятельностью Товарищества.

16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)

16.1. Для осуществления контроля над деятельностью Правления Собрание Товарищества может избрать Ревизионную комиссию или ревизора из числа членов Товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается Собранием Товарищества, не более чем на два года.

16.3. В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества и Управляющий.

16.4. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает Председателя.

16.5. Ревизионная комиссия (ревизор):

- 1) проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- 2) проводит внеплановые ревизии по требования любого из членов Правления;
- 3) представляет Общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и использованию обязательных платежей и взносов;
- 4) отчитывается перед Общим Собранием Товарищества о своей деятельности;
- 5) инициирует проведение внеочередного Собрания Товарищества при обнаружении нарушений;
- 6) члены Ревизионной комиссии вправе присутствовать на заседаниях Правления Товарищества без права голоса.

17. Ведение делопроизводства в Товариществе

17.1. Протоколы общих собраний членов Товарищества подписывают председатель и секретарь таких собраний, данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся с листами регистрации членов Товарищества в его делах постоянно.

17.2. В случае принятия решения о голосовании в форме заочного голосования постоянно хранению подлежат протоколы общих собраний членов Товарищества с бюллетенями голосования и протоколами заседаний ревизионной комиссии по подсчету голосов.

17.3. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии Товарищества оформляются в письменной форме, подписываются председателем правления Товарищества или его заместителем, председателем ревизионной комиссии соответственно. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

17.4. Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию.

18. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

18.1 Реорганизация и ликвидация Товарищества производится на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

18.2 Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению Общего Собрания Товарищества или решению суда.

18.3 При ликвидации Товарищества собственников жилья имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между Собственниками в порядке, установленном законодательством. Дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в государственный архив по территориальности.

19. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

19.1. Устав утверждается Общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

19.2. Поправки изменения и дополнения к Уставу товарищества собственников жилья принимаются на Общем собрании членов Товарищества или их представителей большинством голосов Собственников пропорционально долям участия присутствующих на общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.