

УТВЕРЖДЕН
Решением общего собрания
Членов ТСЖ «Азина 18»
от 26 марта 2016г.
Председатель правления



УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

«АЗИНА 18»

г. Вятские Поляны 2016г.

1. Общие положения.

1.1. Товарищество собственников жилья «Азина 18», именуемое далее по тексту «ТСЖ» либо «Товарищество», создается в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов (далее по тексту «Законодательство РФ»)

1.2. Полное и краткое официальное наименование товарищества: **Товарищество собственников жилья «Азина 18», ТСЖ «Азина 18».**

Место нахождения товарищества: 612960, Кировская область, г. Вятские Поляны ул. Азина д.18

В управлении товарищества находится объединенный территориально единый комплекс недвижимости (жилых и нежилых помещений), включающий в себя:

1. Здание по адресу: г. Вятские Поляны ул. Азина д.18 (жилой дом с административными помещениями);

2. Земельный участок.

Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в едином комплексе недвижимости (далее по тексту - собственники помещений).

2. Цели и виды деятельности товарищества

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, созданное в целях:

совместного управления комплексом недвижимого имущества, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

- осуществление управления единым комплексом недвижимости;
- выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений, строительству зданий и сооружений;
- заключение договоров с целью обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества жилых и нежилых помещений в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 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 или препятствующих этому;
- получение и использование на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества принадлежащего товариществу, под гарантии государственных и муниципальных органов;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 6 настоящего устава;
- представление законных интересов собственников помещения, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защиты прав и законных интересов членов товарищества.

3. Правовой статус товарищества

- 3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с законодательством РФ, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами Кировской области, города Вятские Поляны 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. Право собственности на жилые и (или) нежилые помещения и общее имущество в едином комплексе недвижимости.

- 4.1. В собственности товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, приобретенное товариществом в ходе своей деятельности для нужд товарищества и не являющееся собственностью, общей долевой собственностью членов товарищества, а также собственников помещений, не являющихся членами товарищества.
- 4.2. Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.

- 4.3. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в едином комплексе недвижимости (далее - общее имущество).
- 4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения.
- 4.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов товарищества, принятых в соответствии с уставом товарищества, могут быть переданы в пользование (аренду) физическому или юридическому лицу (лицам) в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений.
- 4.6. Не подлежат отчуждению кому-либо межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания жилых и нежилых помещений, отчуждение которых может привести к ущемлению прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений.
- 4.7. Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, долю (количество) голосов которыми обладает член товарищества на общих собраниях членов товарищества. Доля участия каждого члена товарищества пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирном доме.
- 4.8. Доля в праве общей собственности на общее имущество члена товарищества - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты (комнат) и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.
- 4.9. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество для членов товарищества собственников жилых и нежилых помещений не зависит от вида принадлежащих им помещений.
- 4.10. Порядок определения и изменения долей участия устанавливается согласно правовым нормам гражданского и жилищного законодательства.

5. Средства и имущество товарищества

- 5.1. Средства товарищества состоят из:
- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов товарищества; доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей товарищества;
 - платежей собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и предоставляемые коммунальные услуги;
 - платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества;

- платежей, поступающих по договорам, заключенным товариществом;
- предоставляемых товариществам собственников жилья бюджетных средств в соответствии с действующим законодательством, а также иной предусмотренной действующим законодательством финансовой помощи; прочих поступлений.

5.2. В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое - имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами единого комплекса недвижимости.

5.3. Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в собственности товарищества, как юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.

5.4. На основании решения общего собрания членов товарищества в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

5.5. Распоряжение средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества, осуществляется управлением товарищества.

6. Хозяйственная деятельность товарищества

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества в соответствии с действующим законодательством и уставом.

6.2. Для достижения своих целей товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

- управление единым комплексом недвижимости;
- обслуживание, эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;
- предоставление жилищных, коммунальных и иных услуг, связанных с управлением обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества, собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений;
- заключение договоров на платное выполнение работ для собственников помещений и предоставление им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудования;
- сдача в аренду, передача иных прав на общее имущество, совершенные во исполнение решений общего собрания членов товарищества;
- надстройка, перестройка, строительство дополнительных помещений, реконструкция общего имущества, совершаемые во исполнение решений общего собрания членов товарищества.

6.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, - используется для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества, а также расходов, связанных с исполнением товариществом своих обязательств по договорам энергоснабжения, или, по решению общего собрания членов товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, указанные в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные действующим законодательством и решением общего собрания товарищества.

7. Членство в товариществе

7.1. Членами товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и / или нежилые помещения в едином комплексе недвижимости и выразившие свое волеизъявление о вступлении в товарищество, в заявлении, составленном в письменном виде.

7.2. В случае если жилое и / или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то они могут принять решение: представлении одним из них общих интересов в товариществе.

7.3. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

7.4. Член товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

7.5. Членство в товариществе прекращается:

с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества;
с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение;
с момента ликвидации товарищества, как юридического лица.

7.6. При реорганизации юридического лица являющегося членом товарищества либо смерти гражданина являющегося членом товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества вправе вступить в члены товарищества с момента возникновения у них права собственности на жилое и /или нежилое помещение.

7.7. Реестр членов товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

7.8. Член товарищества собственников жилья обязан представить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные ч.4 ст. 143 ЖК РФ, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

8. Права товарищества

8.1. Товарищество вправе:

8.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления единым комплексом недвижимости с собственниками не членами товарищества, а также договоры о

содержании и ремонте общего имущества, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений и членов товарищества, совершать иные сделки, отвечающие целям товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и уставом товарищества;

8.1.2. Создавать резервный (стабилизационный) фонд . Определять смету доходов и расходов товарищества на год, включая необходимые расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества цели;

8.1.3. На возмездной основе выполнять работы для собственников, пользователей помещений и предоставлять им услуги, связанные с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам или используемыми указанными пользователями помещений и оборудования, находящегося в них;

8.1.4. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, принадлежащие товариществу, а также списывать с баланса фонды товарищества, если они изношены или морально устарели;

8.1.5. Страховать имущество товарищества и общее имущество собственников помещений, переданных товариществу собственников жилья в управление;

8.1.6. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядные организации, предоставляющие услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

8.1.7. Совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества и действующему законодательству.

8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников жилых и нежилых помещений, товарищество может:

получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами от имени и за счет собственников помещений застройку на прилегающем и выделенных земельных участках.

8.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме их обязанностей по участию в общих расходах по управлению товарищество вправе предъявить собственнику помещений в установленном порядке (в том числе, путем обращения в судебные и правоохранительные органы) требование по погашению задолженности по обязательным платежам, связанным с управлением, установленным законодательством, уставом или общим собранием членов товарищества, - с момента, когда платеж должен быть произведен.

9. Обязанности товарищества

Товарищество обязано:

- 9.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства, а также устава товарищества;
- 9.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества с собственниками помещений, не являющимися членами товарищества в соответствии со ст.137 ч.1 п.1 ЖК РФ;
- 9.3. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;
- 9.4. Обеспечивать управление единым комплексом недвижимости, в том числе надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 9.5. 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;
- 9.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 9.7. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять законные интересы членов товарищества, собственников помещений в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.
- 9.8. Ежегодно утверждать на общем собрании членов товарищества годовой план финансовой деятельности товарищества (бюджет) и отчет о выполнении такого плана (бюджета) за предыдущий год;
- 9.9. На основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания членов товарищества обеспечивать сбор платежей и взносов членов товарищества и своевременную оплату содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечивать сбор платежей и оплату ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, предоставляемых собственникам, пользователям помещений, если иное не зафиксировано в договорах управления, заключенных между управляющими организациями и товариществом;
- 9.10. Предоставлять собственникам, пользователям помещений коммунальные и иные услуги, связанные с управлением, надлежащего качества;
- 9.11. Осуществлять управление многоквартирными домами в порядке, установленном разделом 8 ЖК РФ;
- 9.12. Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в Государственную жилищную инспекцию Кировской области;
- 9.13. Представлять в жилищную инспекцию Кировской области в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений, либо новой редакции устава, заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего

собрания товарищества о принятии \ решения о внесении изменений в устав товарищества, либо новую редакцию устава, с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

10. Права членов товарищества собственников жилья и помещений в многоквартирном доме.

10.1. Член товарищества собственников жилья имеет право:

10.1.1. Участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в правление, ревизионную комиссию товарищества;

10.1.2. Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

10.1.3. Возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные членом товарищества в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;

10.1.4. Получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;

10.1.5. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.

11. Обязанности членов товарищества

Член товарищества обязан:

11.1. Выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества;

11.2. Соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, правила содержания общего имущества;

11.3. Вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном решением общего собрания членов товарищества;

11.4. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно действующему законодательству и уставу. Неиспользование членом товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений либо его 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;

11.5. Содержать находящееся в его собственности жилое и / или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;

11.6. Использовать общее имущество только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным имуществом;

11.7. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;

11.8. Обеспечить доступ представителям товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества или для предотвращения возможного ущерба;

11.9. 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;

11.10. Использовать жилое и / или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;

11.11. Нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами, принадлежащих им помещений;

11.12. При отчуждении помещения, находящегося в его собственности члена товарищества, предоставлять приобретателю при наличии возможности в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, следующие сведения:

о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;

о страховании общего имущества;

о любых известных члену товарищества капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, на основании соответствующих решений общих собраний собственников помещений, и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами.

11.13. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом товарищества.

12. Органы управления товарищества

12.1. Органами управления товарищества являются:

- общее собрание членов товарищества;
- правление товарищества;
- председатель правления товарищества
- управляющий товарищества.

12.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества, председателем правления товарищества.

13. Общее собрание членов товарищества

13.1. Годовое общее собрание членов товарищества созывается ежегодно. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов товарищества, а также порядок уведомления (извещения) о принятых им решениях устанавливается общим собранием товарищества, но не позднее первого квартала со дня окончания финансового отчетного года.

Помимо годового общего собрания в товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов товарищества. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть создано по инициативе любого члена товарищества.

13.2. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под роспись или посредством почтового отправления (заказным письмом), либо размещается в общественных местах в форме объявления, а именно, на дверях подъездов, на информационных стендах, досках объявлений в подъездах. Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания. При этом к письменному уведомлению, направленному по почте приравнивается уведомление, направленное в виде электронного сообщения на электронную почту члена ТСЖ (так же не менее чем за 10 дней), либо размещено в личном кабинете пользователя – члена Товарищества на сайте azina18.43vr.ru, с использованием автоматизированной информационной системы, в соответствии с регламентом электронного документооборота, если член Товарищества заключил соответствующее соглашение с оператором указанной информационной системы, а так же путем рассылки СМС-сообщений с уведомлением о предстоящем общем собрании собственников/членов ТСЖ». В уведомлении (объявлении в общественных местах) о проведении общего собрания членов товарищества указывается:

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

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

13.3. Каждый член товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной уставом.

13.4. Общее собрание членов товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, а также если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей. Решение общего собрания членов товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества, кроме случаев, предусмотренных пунктом 13.9 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания членов товарищества.

13.4.1 В случае, если при проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело кворума, указанного в пункте 13.4 данного Устава, в дальнейшем решения общего собрания членов товарищества собственников жилья с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования, т.е. передачи в место или по адресу, которые указаны в уведомлении (объявлении) о проведении

общего собрания членов Товарищества, в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование. При этом к оформленному в письменной форме решению, приравнивается решение, оформленное в электронном виде, в виде электронного документа, подписанного электронной подписью, через личный кабинет пользователя, на портале azina18.43vp.ru, в порядке определенном регламентом электронного документооборота, но только в случае если член Товарищества заключил соответствующее соглашение с оператором указанной информационной системы. Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема. Адрес, по которому необходимо отправлять решения членов Товарищества, а также дата предоставления соответствующих решений указываются в уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества. Порядок оформления решений в виде электронного документа, подписанного электронной подписью определяется регламентом, размещенном на портале по адресу: azina18.43vp.ru

13.5. 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.

13.6. Общее собрание ведет председатель правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления или управляющий.

Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов товарищества, а также всех собственников не являющихся членами товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

13.7. К компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

13.7.1. Внесение изменений и дополнений в устав товарищества или утверждение устава в новой редакции;

13.7.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

13.7.3. Принятие решений о сдаче в аренду, или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

13.7.4. Принятие решений о приобретении в собственность товарищества недвижимого имущества в многоквартирном доме;

13.7.5. Принятие решений об отчуждении, залоге, аренде или передаче иных прав на имущество товарищества собственникам помещений в или третьим лицам;

13.7.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

13.7.7. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

13.7.8. Избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и случаях, предусмотренных уставом, товарищества, также председателя правления из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

13.7.9. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах, отчета о выполнении такого плана. Утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок); утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества; утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

13.7.10. Установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества, а также собственников не членов товарищества;

13.7.11. Утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

13.7.12. Передача функций управления управляющей организации;

13.7.13. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и ревизионной комиссии товарищества;

13.7.14. Определение размера вознаграждения членам правления товарищества;

13.7.15. Принятие и изменение по представлению председателя товарищества правил внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных ЖК РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;

Уставом товарищества к компетенции общего собрания членов товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.

13.8. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

13.9. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества в соответствии с п. п. 13.7.2., 13.7.6., 13.7.7. решение принимается не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

13.10. Решение общего собрания может быть принято посредством опроса в письменной форме или голосованием по группам членов товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме или решаемых вопросов (заочное голосование).

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

13.12. В решении члена товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, в котором создано товарищество;

- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

13.13. Протоколы общих собраний членов товарищества, протоколы собраний правления товарищества, решения по вопросам, поставленным на голосование, уведомления (объявления) и листы регистрации хранятся в офисе правления товарищества, также эти документы могут быть оформлены в виде электронного документа с использованием автоматизированной электронной системы, которая автоматически формирует протокол, решения, уведомления (объявления) и листы регистрации хранятся на портале по адресу: azinal8.43vp.ru,

14. Правление товарищества

14.1. Руководство деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

14.2. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

14.3. Члены правления избираются на общем собрании членов товарищества, на срок равный двум календарным годам. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом товарищества в письменной, либо в устной форме.

14.4. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

14.4.1. Соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава.

14.4.2. Контроль за своевременным внесением членами товарищества и собственниками не являющимися членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

14.4.3. Составление годового бюджета товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.

14.4.4. Заключение договоров от имени товарищества (при цене договора свыше 500000 рублей - с обязательным утверждением общим собранием членов товарищества)

14.4.5. Представительство товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

14.4.6. Управление многоквартирным жилым домом или заключение договоров на управление.

14.4.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного жилого дома и увольнение их.

14.4.8. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

14.4.9. Ведение реестра членов товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

14.4.10. Созыв и организация проведения общего собрания.

14.4.11. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

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

14.5. Заседание правления созывается его председателем.

14.6. При заключении договора с управляющей организацией правление передает свои функции этой управляющей организации.

14.7. Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании членов правления товарищества присутствуют не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

14.8. Членом правления товарищества не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества. Член правления товарищества не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.

15. Председатель правления

15.1. Председатель правления товарищества избирается правлением товарищества на срок равный двум календарным годам. Председатель правления обеспечивает выполнение решений правления, осуществляет общее руководство деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества. Переизбрание, освобождение от полномочий председателя правления осуществляется по решению правления товарищества. Председатель правления действует от имени товарищества без доверенности.

15.2. Председатель, действуя от имени товарищества, открывает и закрывает счета в банковских учреждениях, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов товарищества.

15.3. Заключает от имени товарищества трудовые договоры с управляющим ТСЖ, главным бухгалтером ТСЖ после назначения (согласования) управляющего и главного бухгалтера правлением, подписывает приказы о приеме их на работу и увольнении с работы, утверждает должностные инструкции управляющего и главного бухгалтера, выдаёт, подписывает доверенность управляющему товарищества на право представлять интересы ТСЖ во всех организациях, предприятиях, учреждениях.

16. Обязанности управляющего

16.1. Управляющий товарищества назначается правлением товарищества, включается в штат работников товарищества, выполняет свои функции на основании трудового договора и должностной инструкции. Обязанности управляющего не может исполнять лицо являющееся собственником в многоквартирном доме.

16.2. Управляющий организует и руководит текущей деятельностью товарищества, управлением многоквартирным жилым домом, эксплуатацией инженерного оборудования и сетей, надзором и организацией ремонта здания, элементов благоустройства, в соответствии со сметой расходов и планами работ утвержденные общим собранием или Правлением ТСЖ.

16.3. Управляющий организует и создает безопасные условия труда при ремонте и эксплуатации хозяйства ТСЖ.

16.4. Управляющий по доверенности может представлять интересы товарищества перед другими юридическими лицами и государственными органами, открывать и закрывать счета в банковских учреждениях, подписывать финансовые и другие документы, исполнять обязанности председателя прописанные в п.15.3 настоящего Устава.

16.5. Управляющий назначается на должность правлением товарищества и подотчетен ему в своей работе.

17. Ревизионная комиссия (ревизор)

17.1. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание членов ТСЖ вправе избирать ревизионную комиссию (ревизора) из числа членов товарищества.

17.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов товарищества на срок, устанавливаемый уставом, но не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества. Ревизионная комиссия подотчетна общему собранию товарищества.

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

17.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

17.5. Проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год.

17.6. Представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества.

17.7. Отчитывается перед общим собранием товарищества о своей деятельности.

18. Реорганизация и ликвидация товарищества

18.1. Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством (ст. 140, 141 ЖК РФ).

18.2. Товарищество ликвидируется в установленных действующим законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания членов товарищества.

18.3. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества в порядке, установленном законодательством.

18.4. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив, либо ТСН.

Межрайонная ИФНС России № 14 по
Кировской области

наименование регистрируемого органа
В Единый государственный реестр
Информации: Единая запись
№ 28 Д7 от 20 16 г.
ОГРН 1144307001190
ПИН 2164350772262

Формы, в которых хранится в
Зал. Ильинский
МО Ильинский

В данном документе прошито, пронумеровано и скреплено печатью 15 (17) листов.
«26» 17 2016 года
Управляющий О.Г. Селиванов