

УТВЕРЖДЕН

ОБЩИМ СОБРАНИЕМ СОБСТВЕННИКОВ

ПРОТОКОЛ № 2

От «05» мая 20 12 г.

УСТАВ

Товарищество собственников жилья «Радуга»

Ленинградская область
г. Всеволожск
2012 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Радуга» (далее «Товарищество»), создано в результате реорганизации Решением Внеочередного Общего собрания пайщиков Жилищно-строительного кооператива «Феникс» многоквартирного дома № 6Б, 6В в квартале «Парк Кенша» во Всеволожском районе, г. Всеволожска, Протокол от 08.11.2000 г. № 19.

Товарищество создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, и иных законодательных и нормативных актов для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, а так же владения, пользования и распоряжения общим имуществом.

1.2. Полное официальное наименование на русском языке:

Товарищество собственников жилья «Радуга»;

краткое официальное наименование:

ТСЖ «Радуга»

1.3. Место нахождения Товарищества: 188640, Ленинградская область, г. Всеволожск, квартал «Парк Кенша».

Почтовый адрес Товарищества: 188640, Ленинградская область, г. Всеволожск, квартал «Парк Кенша».

1.4. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет расчетный и иные счета в банках, печать со своим наименованием, символику и другие реквизиты.

1.5. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы собственников помещений в данном многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами.

1.6. По вопросам, не нашедшим отражение в Уставе, Товарищество руководствуется действующим законодательством Российской Федерации.

2. ЦЕЛЬ И СОДЕРЖАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ

2.1. Товарищество создано для совместного управления собственниками жилых помещений в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого дома, согласно существующим нормативам, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Основное содержание деятельности Товарищества состоит в следующем:

- управление многоквартирным домом;
- выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в многоквартирном доме;
- заключение договоров энергоснабжения, с целью обеспечение коммунальными услугами собственников жилых помещений в многоквартирном доме;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения 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;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме 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 в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 6 настоящего устава;

- представление законных интересов собственников помещения в многоквартирном доме, 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 интересов членов Товарищества;
- сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества находящегося в составе общего имущества Товарищества, в случае недостаточности средств для содержания общего имущества многоквартирного дома.
- Обеспечение соблюдения собственниками жилья и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией, утвержденных Общим собранием членов Товарищества (далее – Общее собрание);
- Представление интересов Товарищества в качестве истца и ответчика в судах.

3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

3.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в данном доме.

3.2. Общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются помещения, не являющиеся частями квартир, оборудование и иное имущество, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, крыши;
- ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;

3.3. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна доли принадлежавших ему на праве собственности.

3.4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

3.5. Собственник помещения не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество, отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

3.6. Собственники помещений в Товариществе владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом.

3.7. Уменьшение размера общего имущества возможно только с согласия всех собственников помещений путем его реконструкции.

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

4. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА.

4.1. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, которые используются исключительно на реализацию целей, предусмотренных настоящим уставом, и не подлежат распределению между членами товарищества;
- прочих поступлений, в том числе из средств, передаваемых Товариществом любыми физическими и юридическими лицами.

5. УЧАСТИЕ СОБСТВЕННИКОВ В ОБЩИХ РАСХОДАХ НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.

- 5.1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.
- 5.2. Размер обязательных расходов каждого собственника на содержание общего имущества, определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 5.3. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади помещения собственника и не зависит от вида принадлежащих собственнику помещений (жилое или нежилое).
- 5.4. Не использование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.
- 5.5. Обязательные расходы собственника состоят из платы за коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 5.6. На основании решения общего собрания членов Товарищества в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели.
- 5.7. Порядок и сроки внесения обязательных взносов в специальные фонды устанавливаются решением общего собрания по представлению Правления Товарищества.
- 5.8. Собственники помещений не являющиеся членами Товарищества вносят обязательные платежи, в соответствии с действующим законодательством.
- 5.9. За несвоевременное и (или) не полное внесение обязательных платежей должники обязаны уплатить пени, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
- 5.10. Ежегодно не позднее декабря правление Товарищества составляет на предстоящий финансовый год проект бюджета финансово-хозяйственной деятельности, смету доходов и расходов, рассчитывает размер платежей и взносов каждого собственника помещений в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

6. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА.

- 6.1. Товарищества имеет право:
- заключать 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, устанавливать специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также создавать специальные фонды, расходуемые на установленные уставом товарищества цели;
 - устанавливать на основе утвержденной общим собранием 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;

6.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищества вправе:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- заключать договора технического обслуживания с управляющей организацией на обслуживание и управления многоквартирным домом;
- заключать иные сделки и совершать отвечающие целям и задачам товарищества действия.

6.3. Товарищества в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения:

- обязательных платежей и взносов в случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах
- убытков, причиненные Товариществу в результате неисполнения собственниками помещений обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

6.4. Товарищество, как некоммерческая организация вправе добровольно объединяться с другими Товариществами в ассоциацию (союзы) в целях координации их деятельности, представления и защиты общих интересов товариществ собственников жилья.

7. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение требований Жилищного Кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 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 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.

7.2. Товарищество может иметь и иные права и обязанности, предусмотренные законодательством.

8. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.

8.1. Лица, приобретающие помещения в данном доме, в котором создано Товарищество, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения в этом доме.

8.2. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищества.

8.3 Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в данном доме.

8.4. Правление на ближайшем после даты подачи заявления заседании рассматривает соответствующее заявление и выносит решение о приеме собственника в члены Товарищества либо о выходе из членов Товарищества с даты, указанной в заявлении.

8.5. Прекращение членства в Товариществе в связи с прекращением права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме происходит автоматически с момента прекращения права собственности на помещение в многоквартирном доме.

8.6. При выходе из членов Товарищества собственник помещения обязан заключить с Товариществом договор о содержании и ремонте общего имущества в *многоквартирном* доме.

9. ПРАВА ЧЛЕНА ТОВАРИЩЕСТВА.

9.1. Член Товарищества имеет право:

9.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами товарищества владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в соответствии с общими нормами гражданского законодательства;

9.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать.

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

9.1.4. Получать возмещение за счет средств Товарищества расходов, понесенных в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;

9.1.5. Получать информацию о деятельности Товарищества, состоянии общего имущества и произведенных расходах;

9.1.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, настоящим уставом.

10. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Член Товарищества обязан:

10.1.1. Соблюдать требования настоящего Устава, решения общего собрания членов товарищества и правления;

10.1.2. Принимать участие в работе Общего собрания лично или через представителя;

10.1.3. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории;

10.1.4. Выполнять положения внутренних правил товарищества;

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

10.1.6. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;

10.1.7. Обеспечивать доступ в находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение члену правления или любому другому лицу, уполномоченному правлением, для проведения профилактической, инспекционной проверки, текущего ремонта общего имущества;

10.1.8. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством, настоящим уставом и внутренними правилами товарищества;

10.1.9. Своевременно вносить плату, необходимые для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом объектов общей собственности, пропорционально размеру общей площади жилых и/или нежилых помещений, находящихся в его собственности, а также своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов товарищества и/или правлением;

10.1.10. Член товарищества не может отказаться от внесения обязательных платежей в силу не использования жилого и/или нежилого помещения, а также отказа от использования отдельных объектов общей собственности;

10.1.11. Уплата платежей является обязанностью собственников жилых помещений и их преемников в отношении права собственности на жилое помещение, и правопреемник несет обязательства по любой задолженности предыдущего собственника;

10.1.12. В случае продажи собственником принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения, собственник обязан предоставить покупателю сведения о своих финансовых обязательствах по содержанию общего имущества, ознакомить с уставом Товарищества.

10.2. Член товарищества обязан не нарушать права и интересы других собственников по пользованию общим имуществом.

10.3. Член товарищества обязан возместить ущерб, причиненный им или членами его семьи, либо арендатором квартиры общему имуществу, имуществу других собственников или товарищества.

11. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

11.1. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов.

11.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением товарищества, из состава которого избирается Председатель правления. Для ведения текущей деятельности Председатель правления имеет право нанимать Управляющего Товариществом.

11.3. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия или ревизор.

11.4. Внешний аудитор может быть приглашен по решению общего собрания, а также по инициативе собственников, имеющих более 10% общего числа голосов. Затраты на аудиторскую проверку несут инициаторы этой проверки. По решению общего собрания затраты инициаторов аудиторской проверки могут быть возмещены за счет средств Товарищества.

12. КОМПЕТЕНЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ.

12.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном действующим законодательством и уставом Товариществом.

12.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся вопросы:

12.2.1. внесение изменений в устав Товарищества;

12.2.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;

12.2.3. избрание правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, переизбрание председателя правления и освобождение его от полномочий;

12.2.4. установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

12.2.5. образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования, иные специальные фонды;

12.2.5. утверждение годового плана о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества и отчета о его выполнении;

12.2.6. принятие решений о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

12.2.7 принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

12.2.8. принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме, о продаже, сдаче в аренду, передачи в залог или передаче иных прав на имущество;

12.2.9 принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;

12.2.10. определение размера вознаграждения членов правления и председателя правления Товарищества;

12.2.11. другие вопросы, предусмотренные федеральными законами.

12.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

13. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

13.1. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается не позднее 01 апреля. Общие собрания, проводимые помимо годового общего собрания, считаются внеочередными.

13.2. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления (члена правления), членов (члена) Товарищества, обладающих 10% и более голосов от общего числа голосов членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии (ревизора).

13.3. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества должно быть направлено не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом).

13.4. В уведомлении о проведении общего собрания указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания.

13.5. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня, а также изменять повестку общего собрания.

13.6. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют более половины членов Товарищества или их представителей.

Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя. Полномочия представителей должны быть оформлены доверенностью.

Каждый член Товарищества обладает количеством голосов, которое пропорционально размеру общей площади жилых и нежилых помещений, находящихся в его собственности, исчисляя это количество из соотношения 1 кв. метр - 1 голос.

Дробная часть голоса, превышающая 0,5 кв.м. площади, предоставляет члену Товарищества право на один дополнительный голос. По каждому вопросу повестки дня собственник голосует всем количеством принадлежащих ему голосов.

13.7. В случае отсутствия кворума инициатор проведения собрания созывает повторное общее собрание, которое должно быть проведено с соблюдением процедуры уведомления членов Товарищества о новой дате собрания.

13.8. Решения общего собрания по вопросам п.п. 12.2.2., 12.2.7., 12.2.8, 12.2.10. Устава, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

13.9. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель собрания, избираемый из членов Товарищества, присутствующих на собрании, или один из членов правления Товарищества, либо управляющий.

13.10. Председатель собрания организует регистрацию присутствующих на собрании членов Товарищества, определяет наличие кворума, оглашает повестку собрания, ведет собрание.

13.11. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания. Для подсчета голосов при проведении голосования выбирается счетная комиссия.

13.12. Решение общего собрания может быть принято путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование.

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

13.14. В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны сведения о лице, участвующем в голосовании и решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

При таком способе голосования засчитываются голоса по вопросам, по которым членом ТСЖ оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

13.15. Решения, принятые общим собранием, оформляются протоколом, который подписывается председателем и секретарем собрания и размещается для ознакомления в помещении (месте), определенном решением общего собрания, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

13.17. Решение общего собрания членов Товарищества в многоквартирном доме является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании.

13.18. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех собственников, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании. Участие в создании специальных фондов Товарищества для собственников, не являющихся членами Товарищества, принимается на основании соглашения между собственником и Товариществом.

14. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.

14.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов Товарищества.

14.2. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию.

14.3. Правление Товарищества избирается из числа членов ТСЖ общим собранием на срок на 2 года, в количестве, устанавливаемом общим собранием. Кандидатуры членов правления может выдвинуть любой член Товарищества как письменно, так и устно на общем собрании. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

14.4. Первое заседание правления, в том числе и после ежегодного общего собрания проводится не позднее 10 дней после проведения собрания. На первом заседании члены Правления избирают из своего состава председателя правления, если Председатель не был избран на общем собрании членов ТСЖ.

14.5. Заседания правления созываются председателем правления и могут проводиться по графику или в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца.

14.6. Заседание правления Товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления, при этом каждый член правления обладает одним голосом.

Решение правления оформляется протоколом.

14.7. В обязанности правления Товарищества входит:

- Соблюдение Товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- Составление годового бюджета, смет доходов и расходов на каждый финансовый год и годовых отчетов о финансово-хозяйственной деятельности и предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- Контроль своевременного внесения членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение;

- Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме со специализированными организациями или лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;
- Ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- Созыв и проведение общего собрания ТСЖ.

15. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА:

15.1. Обеспечивает выполнение решений общих собраний и правления.

15.2. Действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы, договоры в соответствии с решениями общего собрания и Правления и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим уставом не требуют предварительного одобрения правлением или общим собранием.

15.3. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

15.4. Разрабатывает и выносит на утверждение правления штатное расписание, от имени товарищества нанимает, контролирует, оплачивает труд и увольняет штатный персонал товарищества, дает указания и распоряжения наемным работникам в пределах своей компетенции.

15.5. Выдает (организует выдачу) необходимые справки членам Товарищества, собственникам помещений, нанимателям помещений в многоквартирном доме. Размер платы за предоставление справок устанавливается решением правления Товарищества.

15.6. Осуществляет хранение документов, перечень которых устанавливается настоящим уставом и решениями общего собрания Товарищества.

15.7. Представляет интересы товарищества в отношениях с третьими лицами без доверенности.

15.8. Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению общего собрания.

15.9. Председатель правления подотчетен правлению и общему собранию членов Товарищества.

15.10. Председатель Правления, для ведения текущей деятельности Товарищества, имеет право нанимать Управляющего Товариществом.

15.10.1. Управляющий действует по доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы, договоры в соответствии с решениями общего собрания и Правления и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим уставом не требуют предварительного одобрения правлением или общим собранием.

15.10.2. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

15.10.3. Разрабатывает и выносит на утверждение правления штатное расписание, от имени товарищества нанимает, контролирует, оплачивает труд и увольняет штатный персонал Товарищества, дает указания и распоряжения наемным работникам в пределах своей компетенции.

15.10.4. Выдает (организует выдачу) необходимые справки членам Товарищества, собственникам помещений, нанимателям помещений в многоквартирном доме. Размер платы за предоставление справок устанавливается решением правления Товарищества.

15.10.5. Осуществляет хранение документов, перечень которых устанавливается настоящим уставом и решениями общего собрания Товарищества.

15.10.6. Представляет интересы товарищества в отношениях с третьими лицами.

15.10.7. Управляющий подотчетен Председателю Правления товарищества.

16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА.

16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается из членов Товарищества общим собранием на срок 2 (на два года). Количественный состав ревизионной комиссии устанавливается общим собранием (не менее трех человек).

16.2. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления.

16.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

- Проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
- Представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и по отчету Правления о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

16.4. В Товариществе может быть принято общим собранием Положение о ревизионной комиссии.

16.5. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества обязаны предоставить собственнику помещения информацию о состоянии общего имущества и имущества товарищества и произведенных расходах на его содержание, о деятельности товарищества.

17. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ.

17.1 Товарищества осуществляет учет результатов работ, ведет оперативный, бухгалтерский и статистический учет по нормам, действующим в Российской Федерации.

17.2. Организацию документооборота в Товариществе осуществляет Председатель Правления или Управляющий Товариществом.

17.3. Товарищество в лице Председателя правления или Управляющего осуществляет хранение следующих документов:

- устав Товарищества, а также изменения и дополнения к нему, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- протоколы Общих собраний и заседаний правления Товарищества,
- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, находящееся на его балансе;
- годовые отчеты, документы бухгалтерского учета, документы бухгалтерской отчетности;
- заключения Ревизионной комиссии (Ревизора); аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- иные документы, предусмотренные решениями Общего собрания членов Товарищества.

18. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

18.1. Прекращение деятельности ТСЖ возможно в форме реорганизации (слияния, разделения, присоединения, выделения) либо ликвидации.

18.2. Реорганизация ТСЖ осуществляется на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

18.3. При реорганизации ТСЖ права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

18.4. Ликвидация ТСЖ осуществляется по основаниям, установленным гражданским законодательством. Обязательная ликвидация Товарищества осуществляется в случае, если члены товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. В этом случае Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации ТСЖ.

18.5. При условии наступления оснований для ликвидации Товарищества создается ликвидационная комиссия, которая осуществляет все расчеты с кредиторами и ставит в известность органы, зарегистрировавшие Товарищество.

18.6. Имущество, оставшееся после расчетов товарищества с кредиторами, после ликвидации товарищества распределяется между членами товарищества пропорционально их доле в общей собственности.

18.7. Ликвидация товарищества считается завершённой с момента внесения записи об этом в единый государственный реестр юридических лиц.



Инспекция ФНС России
по Всеволожскому району
Ленинградской области
Выдано свидетельство о
государственной регистрации
ОГРН 1034400559618
07-декабрь 2003 г.
ГРН 2140302430
21-март 2004 г.
Руководитель (заместитель
руководителя) ИФНС России
по Всеволожскому району
Ленинградской области
подпись: [подпись]
Экземпляр документа хранится
в регистрирующем органе

