

УТВЕРЖДЕН

общим собранием собственников домов
по созданию Товарищества
собственников жилья
«Заповедный Лес»

Протокол №__ от «__»_____ 2015 г.

УСТАВ

товарищества собственников жилья «Заповедный Лес»

Кемеровская область, Кемеровский район,
д. Журавлево

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Заповедный Лес», именуемое, в дальнейшем «Товарищество», создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, и других законодательных и нормативных актов.

1.2. Полное и сокращенное официальное наименование Товарищества:

полное наименование: **Товарищество собственников жилья «Заповедный Лес»;**

сокращенное наименование: **ТСЖ «Заповедный Лес».**

1.3. ТСЖ «Заповедный Лес» создано на базе поселка из жилых домов, именуемого в дальнейшем «поселок», с полным замкнутым циклом развитой инфраструктуры жизнеобеспечения.

1.4. ТСЖ «Заповедный Лес» - это единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенные на нем жилые дома.

1.5. Местонахождение Товарищества (юридический адрес): Кемеровская область, Кемеровский район, д. Журавлево, улица Пихтовая, 1.

2. Цель и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество собственников жилья - некоммерческая организация, основанная на членстве, объединение собственников жилых домов, не ставящее своей основной целью получение прибыли. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов. Товарищество является добровольным объединением собственников помещений в многоквартирных домах, созданным в целях:

- реализации прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом;
- управления комплексом недвижимого имущества в поселке, обслуживания, эксплуатации и ремонта;
- содействия строительству, реконструкции объектов общего имущества в поселке;
- сохранения и приращения недвижимости в поселке;

- распределения между членами Товарищества и собственниками домов, не являющихся членами Товарищества, обязанностей по возмещению соответствующих издержек по управлению, содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества;
- обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- обеспечения соблюдения членами Товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
- исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений, находящихся в общей собственности;
- заключения договоров и соглашений с физическими и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнения обязательств, принятых по договорам;
- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- осуществления хозяйственной деятельности в порядке, предусмотренном ст. 152 Жилищного кодекса Российской Федерации и разделом 8 настоящего Устава;
- содействия защите прав и представлению интересов членов Товарищества в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

3. Правовой статус Товарищества

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать, бланки и иную атрибутику 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, выступать истцом, ответчиком, и третьим лицом в суде.

3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества.

3.5. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.

3.6. В единый жилищный комплекс Товарищества входят: жилые дома с прилегающими придомовыми земельными участками, а также компактно расположенные здания, сооружения, пешеходные, транспортные дороги и другие объекты, объединенные общим земельным участком с элементами инфраструктуры.

3.6. Средства Товарищества могут пополняться за счет дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций, компенсаций (субсидий) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.7. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

4. Право собственности на жилые и/или нежилые дома и общее имущество в поселке

4.1. Общим имуществом в поселке, находящимся в общей долевой собственности собственников, являются объекты, перечисленные в Гражданском кодексе РФ, статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.2. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им зданиями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилые помещения используются для проживания собственника и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

4.3. Члены Товарищества владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом поселка.

4.4. Доли в праве общей собственности на общее имущество, принадлежащие членам Товарищества, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов Товарищества.

4.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов Товарищества, принятого в соответствии с Уставом Товарищества, 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 помещений.

4.6. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование: механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри жилых домов и строений и обслуживающее более одного помещения, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания поселка, если их отчуждение или передача в пользование может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников жилых домов в поселке.

4.7. Доля в праве общей собственности на общее имущество в поселке собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Определение долей устанавливается согласно ст.ст. 37 и 42 Жилищного кодекса Российской Федерации. Соглашением участников долевой собственности в общем имуществе может быть выделено имущество, в том числе придомовой земельный участок, который предназначен для содержания, использования и обслуживания конкретного, выраженного в натуре объекта недвижимости (жилой дом, нежилое строение).

4.8. Доля в праве общей собственности на общее имущество не может быть установлена разной для различных групп собственников помещений в зависимости от вида принадлежащих им помещений.

4.9. В зависимости от вклада члена Товарищества в общее имущество Товарищества, повлекшего за собой приращение этого имущества, доля в праве общей собственности на общее имущество изменяется в порядке, установленном нормами гражданского законодательства.

4.11. Доля каждого собственника жилого дома в праве общей собственности на общее имущество в натуре выделяема.

4.12. Любой член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
- данные действующего бюджета и финансового отчета Товарищества;
- сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

Кроме того, в дополнение к этим сведениям предоставляются копия Устава Товарищества и сведения об обязательствах этого члена Товарищества перед Товариществом.

4.13. Члены Товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества.

4.14. Неиспользование членом Товарищества принадлежащего ему жилого дома, либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения собственника жилого дома полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в поселке.

4.15. Отдельные объекты общего имущества в поселке, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами - сервитутом, который устанавливается по соглашению между членами Товарищества и лицом, требующим установления сервитута, а в случае не достижения соглашения - по решению суда.

5. Финансирование деятельности Товарищества

5.1. Деятельность Товарищества финансируется за счет:

5.1.1. Обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;

5.1.2. Доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;

5.1.3.Субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в поселке, проведения текущего и капитального ремонта, предоставления отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

5.1.4.Из прочих поступлений.

5.2.Решением общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды для реализации уставных задач. Порядок образования и расходования средств из специальных фондов определяется общим собранием.

5.3.Специальные фонды могут образовываться в целях:

- восстановления и ремонта общего имущества в поселке;
- оборудование и содержание детских, спортивных площадок, площадок отдыха;
- благоустройство и озеленение придомовой территории;
- строительство объектов общего имущества;
- оплата юридических, аудиторских и иных услуг привлеченных лиц;
- помощи по содержанию придомовых земельных участков;
- поощрения образцового содержания придомовых участков;
- благотворительность;
- другие цели.

5.4.Специальные фонды могут состоять из взносов членов Товарищества, ассоциированных членов Товарищества - не являющихся членами Товарищества, средств полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества и других источников.

5.5.Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов Товарищества.

5.6.Члены Товарищества оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования.

5.7.Начисления и сборы с членов Товарищества на любые дополнительные расходы Товарищества правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

5.8.Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета (финансового плана) Товарищества определяет обязанности всех собственников жилых домов поселка в отношении взносов, и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

5.9.Товарищество может предложить своим членам создать фонд взаимного кредитования.

6.Обязательные платежи

6.1.К основным обязательным платежам собственников недвижимого имущества в поселке (членов и не членов ТСЖ) относятся:

6.1.1.Платежи за услуги по содержанию (охрана, озеленение, сбор и удаление бытовых отходов, и т.д.);

6.1.2.Платежи за услуги управления (зарплата персонала, содержание помещений для размещения служб товарищества, канцелярские расходы и т.д.);

6.2.К дополнительным обязательным платежам членов ТСЖ по решению общего собрания Товарищества могут быть отнесены иные платежи в рамках уставной деятельности.

7.Бюджет Товарищества

7.1.Основным документом финансово-хозяйственной деятельности Товарищества является бюджет Товарищества.

7.2.Бюджет Товарищества включает в себя все возможные доходы, в том числе – взносы собственников жилых домов на содержание, эксплуатацию, ремонт объектов общей собственности в

поселке, арендные платежи, сервитутные платежи, вознаграждение за доверительное управление и иные выплаты, а также все дотации государственной поддержки Товарищества из соответствующих бюджетов и иные доходы.

7.3. Бюджет Товарищества включает в себя расходы Товарищества по управлению поселком, в том числе: вознаграждение председателю правления ТСЖ, расходы на зарплату обслуживающему персоналу и иным лицам; иные расходы на управление, содержание, эксплуатацию, коммунальное обслуживание поселка, текущий и капитальный ремонт и т.п.; расходы на охрану, озеленение территории, вывоз мусора, иные сервисные услуги и иные расходы.

7.4. Бюджет утверждается не реже одного раза в год на общем собрании членов Товарищества.

8. Хозяйственная деятельность Товарищества

8.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

8.2. Для достижения своих целей Товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация, ремонт и реконструкция имущества поселка;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в поселке;
- работа по озеленению территории Товарищества и придомовых земельных участков;
- обеспечение системы личной безопасности и правопорядка на территории Товарищества;
- обеспечение сохранности имущества Товарищества;
- участие в рекламной деятельности;
- иную деятельность и помощь членам Товарищества.

8.3. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или, по решению общего собрания членов Товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам Товарищества, указанным в Уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации.

9. Изменение границ недвижимого имущества

9.1. Собственник жилого дома в поселке, при приобретении смежного земельного участка, может убрать или перенести любые ограждения, или устроить в них проемы (включая случаи, когда эти ограждения, полностью или частично являются общим имуществом поселка, если подобные действия не нарушают систему функционирования инженерных коммуникаций, структурную целостность механического и иного оборудования поселка, при обязательном согласовании с Правлением Товарищества.

9.2. Собственник жилого дома, вправе производить какие либо модернизации, реконструкции и переустройства усовершенствования и переделки, осуществлять дополнительное строительство и надстройки, если это не нарушает структурную целостность или систему механического и электрического оборудования поселка. Заявки на проведение упомянутых выше работ должны подаваться членом Товарищества в Правление в письменной форме и содержать копии всех планов относительно предполагаемых работ. Товарищество дает ответ в срок, установленный законодательством.

9.3. Все модернизации, усовершенствования, переделки и дополнительное строительство осуществляются только за счет собственника жилого дома с одновременным уведомлением тех собственников, чьи интересы могут быть затронуты. При этом собственник жилого дома должен возместить Товариществу все затраты, потери и расходы, связанные с проводимыми им работами.

9.4. Товарищество согласовывает регистрацию необходимых поправок к «Паспорту домовладения», отражающих переустройства помещений, изменения долей участия собственников данных помещений. Все эти работы осуществляются на договорной основе за счет собственников помещений коттеджей, подавших соответствующие заявления на переустройство помещений.

9.5. Все вышеуказанные действия собственник жилого дома вправе осуществлять только при наличии соответствующего разрешения органов архитектуры и градостроительства, а также в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

10. Членство в Товариществе

10.1. Членами Товарищества являются собственники жилых домов поселка, которые в установленном законом порядке выразили свое волеизъявление быть таковыми, а также юридические лица, которым жилой дом принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

10.2. Членами Товарищества могут быть совершеннолетние граждане Российской Федерации полностью дееспособные, иностранные граждане и лица без гражданства, имеющие в собственности жилые дома или нежилые помещения в Поселке. Вступление в члены Товарищества осуществляется на добровольной основе.

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

10.4. Членство в Товариществе возникает у собственников жилых домов в поселке, выразивших волеизъявление о создании Товарищества на общем собрании собственников помещений, с момента государственной регистрации Товарищества.

В случае если собственник помещения жилого дома выражает свое волеизъявление о вступлении в Товарищество после государственной регистрации Товарищества, членство этого собственника в Товариществе возникает после подачи в правление Товарищества соответствующего заявления о вступлении в Товарищество собственников жилья.

10.5. Членами Товарищества могут стать, в соответствии с гражданским законодательством, наследники членов Товарищества, вступившие в права наследования, а также лица, к которым право собственности на жилой дом и (или) нежилые помещения перешло в результате дарения или иных сделок с недвижимостью.

10.6. Интересы несовершеннолетних собственников недвижимости в поселке, в соответствии со ст. 26 Гражданского кодекса представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных ст.ст. 31-36 Гражданского кодекса РФ, совершение действий от имени несовершеннолетних собственников производится с согласия органов опеки и попечительства.

10.7. 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.

10.8. Отказ собственника жилого дома в поселке от вступления в члены Товарищества не освобождает его от обязанности несения расходов по содержанию и ремонту общего имущества в поселке, а также оплаты коммунальных услуг. Данные собственники жилых домов заключают с Товариществом договор управления с обязанностью несения расходов по содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества поселка.

10.9. Смерть гражданина - члена Товарищества или ликвидация юридического лица, входившего в состав ТСЖ, или отчуждение принадлежащей собственнику недвижимости в поселке по иным основаниям, влечёт за собой прекращение членства в Товариществе.

10.10. Член Товарищества вправе использовать общее имущество поселка с учетом требований действующего Жилищного и Гражданского законодательства и Устава товарищества, в соответствии с назначением этого имущества.

10.11. Члены Товарищества, а также собственники жилых и/или нежилых помещений, не являющиеся членами ТСЖ, обязаны выполнять законные требования Товарищества.

11.Права Товарищества

11.1.Товарищество имеет право:

11.1.1.Совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества, в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества.

11.1.2.Заключать договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности Товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности, и прочие договоры в интересах членов товарищества имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено законодательством.

11.1.3.Определять бюджет (финансовый план) Товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в фонды, а так же расходы на другие, установленные законодательными и иными нормативными актами Российской Федерации и Уставом Товарищества.

11.1.4.Устанавливать на основе принятого годового бюджета Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника жилого дома в соответствии с решением общего собрания членов Товарищества.

11.1.5.Выполнять работы и оказывать услуги собственникам жилых домов поселка.

11.1.6.Обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды Товарищества, если они изношены или морально устарели.

11.1.7.Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные Товариществу собственников жилья в управление.

11.1.8.Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.

11.1.9.Совершать иные действия, не противоречащие Уставу Товарищества.

11.2.В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников жилых домов в поселке, Товарищество может, с согласия общего собрания, с оформлением в установленном порядке соответствующей документации:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-либо лицу или лицам;
- в соответствии с градостроительными нормами и правилами надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего или частного имущества или помещения, находящиеся в пределах границ Товарищества;
- совершать иные действия и сделки, отвечающие целям и видам деятельности Товарищества.

11.3.В случае неисполнения собственниками помещений в поселке обязанностей, предусмотренных ст.ст. 6.1.1. - 6.1.4., 6.2. Устава Товарищество вправе обратиться в суд с заявлением о принудительном взыскании с должников причитающихся платежей, а также о полном возмещении причиненных Товариществу убытков.

11.4.Создавать фонды взаимного кредитования для предоставления кредитов на проведение текущего и капитального ремонта жилых зданий, хозяйственных строений, сооружений, жилых и нежилых помещений, благоустройства при территории и иные фонды в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

12.Обязанности Товарищества

12.1.Товарищество обязано:

12.1.1.Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также настоящего Устава Товарищества.

- 12.1.2.Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.
- 12.1.3.Обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в поселке.
- 12.1.4.Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в поселке, обеспечивать контроль над использованием недвижимости, находящейся в пользовании собственников жилых домов, в соответствии с целевым назначением и нормами жилищного и гражданского законодательства.
- 12.1.5.Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания.
- 12.1.6.Выступать заказчиком работ и услуг по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования, заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.
- 12.1.7.Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, правил проживания в поселке, распределения между собственниками помещений в поселке, издержек по содержанию и ремонту общего имущества в доме.
- 12.1.8.В случаях, предусмотренных законодательством и Уставом Товарищества, представлять интересы членов Товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.
- 12.1.9.Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения собственниками жилых домов в поселке общим имуществом.
- 12.1.10.Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

13.Права членов Товарищества

- 13.1.Член Товарищества имеет право:
- 13.1.1.Самостоятельно без согласования с другими членами Товарищества распоряжаться принадлежащими ему на праве собственности жилым домом и другими строениями.
- 13.1.2.Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, или полномочного представителя имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранными в органы управления Товарищества.
- 13.1.3.Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.
- 13.1.4.Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих ему на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.
- 13.1.5.Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.
- 13.1.6.Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или в аренду в установленном порядке.
- 13.1.7.Обращаться в суд о нарушении права и законных интересов члена Товарищества.
- 13.1.8.Добровольно выходить из Товарищества с одновременным заключением с Товариществом договора управления общим имуществом поселка и несению расходов по его содержанию, эксплуатации и ремонту.
- 13.1.9.Производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе поселка.
- 13.1.10.Завещать в установленном порядке принадлежащую ему жилую и нежилую площадь, в том числе Товариществу.
- 13.1.11.Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества.

14. Обязанности членов Товарищества

14.1. Член Товарищества обязан:

14.1.1. Соблюдать жилищное, гражданское законодательство, Жилищный кодекс Российской Федерации, выполнять требования Устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества, правила проживания в поселке.

14.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

14.1.3. Нести обязанности по содержанию собственности и предусмотренную ответственность за допущенные нарушения, принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества.

14.1.4. Содержать находящиеся в его собственности жилые дома и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и периодически производить за свой счет текущий ремонт.

14.1.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

14.1.6. Предпринимать самостоятельно, без соответствующего согласования с правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

14.1.7. Обеспечивать доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случаях необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии, необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

14.1.8. Возмещать ущерб, причиненный имуществу других собственников ТСЖ, действиями члена Товарищества, членами его семьи, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения на основании договоров найма, аренды.

14.1.9. Использовать жилое и/или нежилое помещение в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

14.1.10. Не нарушать права членов Товарищества.

14.1.11. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом.

14.1.12. Соблюдать требования настоящего Устава.

14.1.13. Предоставлять информацию Товариществу об обременениях принадлежащего ему недвижимого имущества.

14.1.14. Информировать Товарищество в письменной форме об изменениях функционального назначения принадлежащих ему нежилых помещений.

14.1.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

15. Органы управления и контроля Товарищества

15.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

15.2. Высшим органом управления Товариществом является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

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

16.Общее собрание членов Товарищества

16.1.Годовое общее собрание членов Товарищества созывается не позднее, чем через 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления не менее 25%, членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии, органа исполнительной власти.

16.2.Уведомление (объявление) о проведении общего собрания членов Товарищества и полномочных представителей размещается на досках объявлений, и иных местах не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества. В уведомлении (объявлении) о проведении общего собрания указываются:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание;
- место и время проведения собрания;
- повестка дня собрания.

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

16.3.Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом голоса.

16.4.Решения общего собрания членов Товарищества или полномочных представителей принимаются большинством голосов от общего числа голосов членов Товарищества и их представителей, принявших участие в собрании, но не менее 50 %. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют более 50% членов Товарищества. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

16.5.Общее собрание ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

16.6.Решение общего собрания может быть принято путём совместного присутствия членов Товарищества или полномочных представителей либо путем заочного голосования.

16.7.Решения общих собраний оформляются протоколом. Протокол подписывается председателем и секретарём общего собрания.

16.7.1Решение общего собрания Товарищества, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех собственников жилых домов в поселке, в том числе тех членов Товарищества, которые, не зависимо от причин, не принимали участия в голосовании.

16.7.2Решение общего собрания членов Товарищества доводится до сведения отсутствующих на общем собрании членов в течение десяти дней после даты его принятия.

16.7.3Собственники жилых домов вправе обжаловать в суде решения общего собрания или решение органа управления Товарищества, которые нарушают права и законные интересы собственника, в течение шести месяцев со дня принятия решения либо со дня, когда собственник помещения узнал или должен был узнать о нарушении своего права.

16.8.К исключительной компетенции общего собрания относятся решения следующих вопросов:

16.8.1Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества с последующей государственной регистрацией.

16.8.2Принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества.

16.8.3Избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества.

16.8.4Установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества.

16.8.5Образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества поселка и его оборудования.

16.8.6Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов.

16.8.7Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.

16.8.8Утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества, включая смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в поселке, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие уставные цели Товарищества. Утверждение отчета о выполнении такого плана.

16.8.9 Рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества.

16.8.10 Принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества, правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание поселка, положения об оплате их труда.

16.8.11 Определение размера вознаграждения членов правления товарищества.

16.8.12 Принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в поселке.

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

16.10. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания, в соответствии сп.п. 16.8.2, п.п. 16.8.6, п.п.16.8.7 и п.п. 16.8.12. решение принимается не меньше 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.

17. Правление Товарищества

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

17.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества. Численный состав членов правления устанавливается общим собранием.

17.3. Члены правления избираются на общем собрании членов Товарищества, созываемом для этой цели в установленном порядке. При создании Товарищества члены правления избираются на общем собрании собственников. Члены правления избираются на два года. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом Товарищества или его представителем (а при создании Товарищества - любым собственником жилого или нежилого помещения).

Список всех кандидатов в члены правления представляется собственникам - членам Товарищества не позднее, чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления. Члены Товарищества могут утвердить специальные процедуры проведения выборов Правления, если они не противоречат действующему законодательству и настоящему Уставу. Председатель избирается на общем собрании членов Товарищества, (а при создании Товарищества - на общем собрании собственников помещений поселка).

17.4. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

17.4.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава.

17.4.2. Контроль над своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

17.4.3. Составление годового бюджета Товарищества (финансового плана), смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.

17.4.4. Заключение договоров от имени Товарищества.

17.4.5. Представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

17.4.6. Управление имуществом, многоквартирными домами или принятие решений о заключении договоров на управление.

17.4.7. Утверждение структуры управления Товариществом и кадровой политики.

17.4.8. Принятие решений о найме рабочих и служащих для обслуживания поселка и увольнение их.

17.4.9. Принятие решений о заключении договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в поселке.

17.4.10. Ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

17.4.11. Созыв и организация проведения общего собрания.

17.4.12. Выбор организации, предоставляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества; подбор кандидатуры управляющего и контроль над их деятельностью.

- 17.4.13.Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.
- 17.5.Заседание правления созывается его председателем.
- 17.6.Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 15 дней после проведения собрания.
- 17.7.Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления 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.
- 17.8.Специальные заседания правления могут созываться председателем с Уведомлением за три дня до их проведения.
- 17.9.Заседание правления Товарищества признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять большинства членов правления, то его заседание должно быть перенесено на другое время.
- 17.10.При заключении договора с управляющей организацией правление передает свои функции полностью или частично управляющей организации.
- 17.11.Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на его счете в банке, в соответствии с финансовым планом. Правление может распоряжаться средствами Товарищества с превышением расходов, предусмотренным финансовым планом, только в чрезвычайных ситуациях и только с согласия ревизионной комиссии (ревизора).
- 17.12.Члены правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать исключительно в интересах Товарищества.

18.Председатель правления Товарищества

- 18.1.Председатель правления Товарищества избирается на срок два года. Председатель правления обеспечивает выполнение решений правления Товарищества, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества. Переизбрание Председателя правления и освобождение его от полномочий осуществляется по решению общего собрания Товарищества.
- 18.2.К компетенции Председателя правления относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания или правления Товарищества.
- 18.3.Председатель, при несогласии с решением правления, вправе обжаловать данное решение на общем собрании членов Товарищества либо в суде.
- 18.4.Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, в том числе:
- 18.4.1.Председательствует на заседаниях правления.
- 18.4.2.Имеет право первой подписи под финансовыми документами, которые, в соответствии с Уставом Товарищества, не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов Товарищества.
- 18.4.3.Подписывает от имени Товарищества договоры, а также другие документы и протоколы заседаний правления.
- 18.4.4.На основании решения правления заключает сделки и открывает в банках счета Товарищества.
- 18.4.5.Выдает доверенности, в том числе с правом передоверия.
- 18.4.6.Обеспечивает разработку и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества внутренних регламентов Товарищества, положения об оплате труда работников, заключивших трудовые договоры с Товариществом.
- 18.4.7.Осуществляет представительство от имени Товарищества без специальной доверенности в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в организациях.

19.Ревизионная комиссия (ревизор)

19.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов Товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества, а также их супруги, родители, дети, внуки, братья и сестры (их супруги).

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

19.3. Ревизионная комиссия (ревизор):

19.3.1. Проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год, а также осуществляет контроль над деятельностью его председателя, членов правления и правления.

19.3.2. Представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.

19.3.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

19.4. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия регулируются Положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов Товарищества (собранием уполномоченных). Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна общему собранию членов Товарищества. Перевыборы ревизионной комиссии (ревизора) могут быть проведены досрочно по требованию не менее чем одной трети общего числа членов Товарищества.

19.5. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут ответственность за ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества.

19.6. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества обязана:

19.6.1. Проверять выполнение правлением Товарищества и председателем правления решений общих собраний членов Товарищества и совершение заключённых Товариществом гражданско-правовых сделок не предмет соответствия действующему законодательству и нормативно-правовым актам, регулирующим деятельность Товарищества и состояние его имущества.

19.6.2. Осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), по решению общего собрания членов Товарищества либо по требованию одной пятой общего числа членов Товарищества или одной трети общего числа членов его правления.

19.6.3. Отчитываться о результатах ревизии перед общим собранием членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений.

19.6.4. Докладывать общему собранию членов Товарищества обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов управления Товарищества.

19.6.5. Осуществлять контроль над своевременным рассмотрением правлением Товарищества и председателем данного правления заявлений членов Товарищества.

19.7. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членам либо при выявлении злоупотреблений членов правления Товарищества и председателя правления ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созывать внеочередное общее собрание Товарищества либо обратиться в правоохранительные органы или в суд.

20. Ликвидация и реорганизация Товарищества

20.1. Реорганизация деятельности Товарищества осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации.

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

20.3. Товарищество ликвидируется:

20.3.1. По решению общего собрания членов Товарищества в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества ТСЖ.

20.3.2. По решению общего собрания, в связи с изменением способа управления поселком.

20.3.3. По решению общего собрания собственников в случае, если члены Товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников поселка.

20.3.4.В случае осуществления деятельности по управлению жилищным фондом и нежилыми помещениями без надлежащего разрешения (лицензии), полученной в установленном порядке, если это предусмотрено законодательством.

20.3.5.При осуществлении деятельности, запрещенной законодательством либо противоречащей уставным целям Товарищества.

20.4.Порядок ликвидации Товарищества:

20.4.1.Управление переходит от правления Товарищества к ликвидационной комиссии с момента принятия решения о ликвидации.

20.4.2.Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, публикацию о ликвидации Товарищества, порядке и сроке заявления требований его кредиторов. Срок заявления требований кредиторами не может быть менее чем два месяца со дня публикации о ликвидации Товарищества.

20.4.3.Ликвидация Товарищества считается завершённой, а Товарищество прекратившим существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.

21.Ведение делопроизводства в Товариществе

21.1.Протоколы общих собраний членов Товарищества подписывают председатель Товарищества и секретарь такого собрания; данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

21.2.Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества подписывает соответственно председатель Товарищества или его заместитель и председатель ревизионной комиссии (ревизор); данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

21.3.Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию, а также органам исполнительной власти и местного самоуправления, на территории которого находится Товарищество, органам государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, судебным и правоохранительным органам, организациям в соответствии с их запросами в письменной форме.

22.Страхование имущества Товариществом

22.1. Товарищество может осуществлять страхование имущества, принадлежащего ему, а также включенного в список общего имущества, от любых видов риска прямого физического ущерба, а также может осуществлять страхование

22.2.Собственники жилых домов поселка осуществляют страхование своего недвижимого имущества самостоятельно.

22.3.В случае ущерба, нанесенного имуществу поселка в результате страхового случая, страховка выплачивается Товариществу или специально назначенному доверенному представителю для последующего использования в интересах собственников жилых домов.

22.4.Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от несчастного случая, в первую очередь, используется на восстановление и ремонт, если Товарищество не примет решения ликвидировать Товарищество. В последнем случае получатель страховой компенсации Товарищество или его доверенный представитель распределяет средства среди кредиторов, предоставивших ссуды под залог недвижимости в поселке, в соответствии с законодательством. Остаток средств после уплаты иных установленных законодательством платежей в случае наличия такового распределяется между собственниками помещений в поселке в соответствии с их долей участия.

23.Заключительные положения

23.1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу со дня государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

23.2. Поправки, изменения и дополнения в настоящий Устав вносятся на основании решения общего собрания, принятого в соответствии с п. 1 ст. 145 и ст. 146 Жилищного кодекса РФ большинством голосов присутствовавших на собрании членов Товарищества или их представителей. Изменения и дополнения в настоящий Устав не должны противоречить законодательным актам Российской Федерации и подлежат государственной регистрации.