

КОПИЯ С КОПИИ

Утвержден Общим собранием
собственников жилых домов поселка
«Заповедный бор»
Протокол № 1
от «26» апреля 2009 г.

УСТАВ

УСТАВ

**Товарищества собственников жилья
поселка «Заповедный бор»**

Московская область,
2009 г.

г. Воскре-

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Заповедный бор», именуемое в дальнейшем «Товарищество», созданной в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке:

Товарищество собственников жилья «Заповедный бор».

1.3. Сокращенное наименование Товарищества на русском языке:

ТСЖ «Заповедный бор».

1.4. Место нахождения Товарищества:

140231, Московская область, Воскресенский район, с. Ашитково, ул. Заречная, участок 13.

1.5. Почтовый адрес Товарищества:

140231, Московская область, Воскресенский район, с. Ашитково, ул. Заречная, участок 13.

1.6. Место нахождения исполнительного органа Товарищества:

140231, Московская область, Воскресенский район, с. Ашитково, ул. Заречная, участок 13.

1.7. Товарищество собственников жилья (далее Товарищество) создано без ограничения срока деятельности.

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

1.9. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве.

1.10. Товарищество от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступает истцом и ответчиком в суде.

1.11. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

1.12. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе по оплате членами Товарищества обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению поселком, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные услуги.

1.13. Товарищество представляет законные интересы собственников в поселке в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

2. Термины и определения

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

Товарищество – Товарищество собственников жилья «Заповедный бор», являющееся основанной на членстве некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений - жилых домов с земельными участками, для совместного управления комплексом недвижимого имущества (общим имуществом) на территории поселка Заповедный бор (далее – «Поселок»), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством РФ пределах распоряжения общим имуществом в поселке.

Собственник - собственник жилого и/или нежилого помещения, жилого дома в поселке, земельного участка, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в поселке.

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

Членские взносы – взносы членов Товарищества, обеспечивающие покрытие расходов Товарищества при осуществлении им уставной деятельности.

Поселок «Заповедный бор» – расположенный по адресу: 140231, Московская область, с. Шитково, поселок Заповедный бор - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенные в нем земельные участки, жилые дома, состоящие из жилых и нежилых помещений, жилые и нежилые помещения и сооружения, находящихся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников.

Жилое помещение – изолированное помещение, выделенное в натуре и предназначенное для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящееся в собственности граждан.

Жилой дом – жилое помещение, индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью, к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. К общему имуществу относятся обслуживающие более одного помещения в поселке пешеходные и транспортные дороги, объекты инженерной инфраструктуры, технические помещения, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в поселке оборудование, а также, ограждающие конструкции поселка, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в поселке и за его пределами и обслуживающее более одного помещения, жилого дома, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен поселок и иные, входящие в состав такого поселка объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства поселка объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в поселке, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению поселком, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в поселке, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо общем собрании членов Товарищества.

Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в поселке рассчитывается как соотношение доли собственника к общему количеству собственников в поселке.

Коммунальные услуги – предоставляемые собственникам в поселке услуги по холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению.

Обслуживающие организации – организации, оказывающие собственникам в поселке и лицам, пользующимся земельным участком и помещениями собственника, услуги по содержанию и (или) выполняющие работы по текущему ремонту общего имущества в таком доме.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) собственникам и лицам, пользующимся помещениями и земельным участком собственника.

Услуги по содержанию общего имущества – услуги, предоставляемые управляющей или обслуживающими организациями собственникам в поселке доме и лицам, пользующимся помещениями и земельным участком собственника, по: осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в поселке; освещению помещений и мест общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима помещений и мест общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений и мест общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в поселке; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых

отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества. Услуги по содержанию общего имущества в поселке предоставляются в соответствии с требованиями собственников, установленными ими на общем собрании таких собственников.

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

Содержание и ремонт общего имущества – уставная деятельность товарищества, осуществляемая штатными сотрудниками правления Товарищества.

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

Обязательные платежи – платежи и (или) взносы, включающие в себя плату за работы и услуги по управлению поселком, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества поселка, а также оплату коммунальных услуг, установленные из расчета: общая сумма платежей и (или) взносов, деленная на количество членов Товарищества.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

3. Цель и виды деятельности Товарищества

3.1. Товарищество создано для осуществления следующих целей:

- управление комплексом недвижимого имущества (общим имуществом) в поселке;
- обеспечение эксплуатации поселка: заключение в интересах собственников договора управления поселком или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в поселке, контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на поселок, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг;
- владение, пользование и в установленных законодательством РФ пределах распоряжение общим имуществом в поселке;
- представление законных интересов собственников в поселке в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями;
- представление законных интересов собственников в поселке в судебных, государственных и муниципальных органах;
- улучшение условий проживания собственников;
- сохранение и приращение общего имущества, строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в комплексе недвижимого имущества;
- модернизация общего имущества, реконструкция помещений, зданий и сооружений, при принятии таких решений общим собранием собственников помещений.
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению территории, входящей в состав общего имущества поселка;
- получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков и иных заемных средств, в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством.

3.2. Товарищество, как некоммерческая организация, не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

Доходы, получаемые товариществом от предпринимательской деятельности, не подлежат распределению между членами товарищества и используются для оплаты общих расходов, а

также в иных целях, предусмотренных Уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества либо общего собрания собственников в поселке.

3.3. Товарищество по решению общего собрания членов Товарищества может осуществлять управление поселком, содержание и ремонт общего имущества в поселке штатными сотрудниками Товарищества.

3.4. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников для улучшения условий их проживания (консультационные услуги, услуги интернет связи, услуги представительства, получение и отправка корреспонденции и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации, направленные на достижение предусмотренных Уставом целей).

3.5. Собственники в одном поселке могут создать только одно товарищество собственников жилья.

4. Право собственности на помещения и общее имущество в поселке **Обязательные платежи членов Товарищества**

4.1. Члену Товарищества принадлежит на праве собственности, жилое и/или нежилое помещение, жилой дом, земельный участок. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему имуществом в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным законодательством РФ.

4.2. Жилые помещения, жилой дом используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

Не допускается размещение в жилых помещениях, жилых домах, промышленных производств.

Пользование жилыми помещениями, жилыми домами, осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

4.3. Член Товарищества вправе осуществить переустройство и/или перепланировку принадлежащего ему помещения, жилого дома, согласно действующему законодательству РФ.

Жилое помещение может быть переведено в нежилое в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

4.4. Общее имущество в поселке находится в общей долевой собственности собственников. Собственники владеют, пользуются и в установленных жилищным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в поселке.

Уменьшение размера общего имущества возможно только при проведении реконструкции территории и с согласия всех собственников в поселке.

Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество, не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на жилой дом, земельный участок, и следует судьбе права собственности на жилой дом, земельный участок. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема.

При переходе права собственности на жилой дом, земельный участок, доля в праве общей долевой собственности на общее имущество нового собственника равна доле в праве общей долевой собственности на общее имущество предшествующего собственника.

4.5. Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения производится по соглашению собственников, достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения общего собрания членов Товарищества либо путем получения их согласия в письменной форме.

4.6. Часть общего имущества может быть передана Товариществом в пользование любому заинтересованному лицу в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. Передача в пользование заинтересованному лицу части общего имущества осуществляется по соглашению собственников, достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения общего собрания членов Товарищества либо путем получения их согласия в письменной форме.

Пользование заинтересованным лицом общим имуществом не должно нарушать права и законные интересы собственников, в том числе ограничивать права самостоятельного пользования общим имуществом, превышать допустимые пределы установленных нормативов и эксплуатационных требований: вибрации, звуко-, теплоизоляции в жилых домах собственников.

4.7. Земельный участок, на котором расположен поселок, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками, достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения общего собрания членов Товарищества либо путем получения их согласия в письменной форме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

4.8. Член Товарищества обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему жилых и нежилых помещений.

4.9. Члены Товарищества обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества (далее – членские взносы), установленные решениями общих собраний членов Товарищества.

В случае принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня работ по капитальному ремонту, сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка ее внесения собственники обязаны оплачивать взносы на капитальный ремонт.

Кроме того, собственники обязаны оплачивать коммунальные услуги.

Члены Товарищества обязаны вносить членские взносы, обязательные платежи, плату коммунальные и прочие услуги ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемых им счетов-квитанций в порядке, установленном правлением Товарищества. Сбор и перечисление Товариществом обязательных платежей собственников осуществляется по поручению таких собственников.

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

Лица несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

Неиспользование собственником принадлежащего ему помещения или отказ от пользования общим имуществом, либо отказ от вступления в члены Товарищества не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения обязательных платежей и взносов.

4.10. В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления поселком они обязаны возместить расходы Товарищества по ранее заключенным договорам.

5. Членство в Товариществе

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

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

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

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

Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из числа членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на имущество, его смерти, ликвидации юридического лица – собственника жилого, нежилого и земельного участка либо ликвидации Товарищества как юридического лица.

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

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

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

6. Средства и имущество Товарищества

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

6.2. Средства Товарищества состоят из:

- членских взносов (плата за услуги и работы по управлению поселком, содержанию, текущему ремонту общего имущества, иные расходы Товарищества при осуществлении уставной деятельности);

- вступительных взносов;

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

- обязательных платежей и платы за коммунальные услуги;

- платежей собственников на проведение капитального ремонта общего имущества, в случае принятия собственниками решения о проведении такого ремонта и установления размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника;

- доходов от предпринимательской деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

- бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством РФ случаях;

- прочих поступлений.

6.3. По решению общего собрания членов Товарищества, Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные его Уставом.

7. Права Товарищества

7.1. Товарищество имеет право:

- 7.1.1. заключать в соответствии с законодательством договор управления поселком, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в поселке, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;
- 7.1.2. определять смету доходов и расходов Товарищества на год (финансовый план), в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в поселке, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию поселка, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели;
- 7.1.3. определять порядок внесения членских и иных взносов, а также обязательных платежей;
- 7.1.4. осуществлять по поручению собственников начисление, сбор и перечисление обязательных платежей управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям;
- 7.1.5. устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника в поселке в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в поселке, включая размер членских взносов для членов Товарищества;
- 7.1.6. осуществлять самостоятельно выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключить с ними договоры от имени и за счет собственников;
- 7.1.7. осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с управляющей или обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;
- 7.1.8. подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в поселке, а также проводить расчет расходов на его проведение;
- 7.1.9. осуществлять проверку технического состояния общего имущества;
- 7.1.10. принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на поселок, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
- 7.1.11. выполнять работы для собственников в поселке и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом предпринимательской деятельности;
- 7.1.12. пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ;
- 7.1.13. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- 7.1.14. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;
- 7.1.15. устанавливать охранную сигнализацию и видеонаблюдение на места общего пользования;
- 7.1.16. составлять перечень общего имущества;
- 7.1.17. приобретать средства пожаротушения;
- 7.1.18. проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов;
- 7.1.19. осуществлять страхование имущества товарищества и общего имущества по решению общего собрания членов товарищества;
- 7.1.20. в случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников в поселке, Товарищество собственников жилья вправе:
 - 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в поселке;
 - 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в поселке;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников в поселке земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников в поселке застройку прилегающих к такому поселку выделенных земельных участков;

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

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

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

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

8. Обязанности Товарищества

8.1. Товарищество обязано:

8.1.1. обеспечить выполнение требований законодательства РФ и настоящего Устава;

8.1.2. представлять законные интересы собственников в поселке в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;

8.1.3. заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в поселке с собственниками в поселке, не являющимися членами товарищества;

8.1.4. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

8.1.5. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в поселке путем: заключения в интересах собственников договора управления поселком или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в поселке, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на поселок, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и неоказания услуг;

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

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

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

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

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

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

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

8.1.13. устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников;

8.1.14. осуществлять контроль за использованием жилых и нежилых помещений в соответствии с их целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в поселке;

8.1.15. информировать управляющую и обслуживающие организации о проведении общих собраний членов Товарищества;

8.1.16. осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на жилые и нежилые помещения, земельные участки, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в жилых домах;

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

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

8.1.19. исполнять поручения членов Товарищества в рамках уставной деятельности;

8.1.20. вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию;

8.1.21. выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками полномочий;

8.1.22. хранить учредительные, бухгалтерские и иные документы Товарищества.

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

9. Права Членов Товарищества

9.1. Член Товарищества имеет право:

9.1.1. самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему жилым домом, жилыми, нежилыми помещениями и земельным участком;

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

9.1.3. избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и его орган контроля;

9.1.4. получать информацию о деятельности органов управления Товарищества через его органы контроля;

9.1.5. добровольно выйти из состава членов Товарищества;

9.1.6. обжаловать в суд решение общего собрания членов Товарищества или решение правления Товарищества, которые не соответствуют законодательству РФ и нарушают его права и охраняемые законом интересы;

9.1.7. вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

9.1.8. осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства РФ, санитарных, противопожарных и иных правил и норм;

9.1.9. поручать Товариществу заключать в его интересах и за его счет возмездные договора с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам;

9.1.10. осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.

10. Обязанности Членов Товарищества

10.1. Член Товарищества обязан:

10.1.1. бережно относиться к общему имуществу поселка, объектам благоустройства, расположенным на территории поселка и зеленым насаждениям;

10.1.2. поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества;

10.1.3. использовать принадлежащее ему имущество в соответствии с его целевым назначением;

10.1.4. выполнять требования настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и Председателя правления Товарищества;

10.1.5. не нарушать права других собственников;

10.1.6. нести бремя содержания принадлежащего ему имущества, общего имущества;

10.1.7. своевременно оплачивать членские взносы, плату за коммунальные услуги и иные обязательные платежи;

10.1.8. своевременно извещать Товарищество или уполномоченную им управляющую организацию (управляющего) о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем;

10.1.9. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу;

10.1.10. допускать в помещение должностных лиц Товарищества, управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, газо-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

10.1.11. участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом;

10.1.12. участвовать в общих собраниях членов Товарищества;

10.1.13. принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;

10.1.14. предоставлять Товариществу или уполномоченной им управляющей организации (управляющему) информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в жилые, нежилые помещения, жилой дом и на земельный участок члена Товарищества в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ;

10.1.15. за свой счет устранять нанесенный ущерб имуществу других собственников;

10.1.16. предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему имущества;

10.1.17. знакомиться с информацией, вывешиваемой Товариществом в местах общего пользования;

10.1.18. соблюдать иные установленные общим собранием членов Товарищества требования.

11. Органы управления и контроля Товарищества

11.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

11.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

11.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

11.4. Контроль за работой правления Товарищества, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

12. Общее собрание Членов Товарищества

12.1. Общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

12.2. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в форме совместного присутствия или в форме опроса (заочного голосования).

12.3. Общее собрание членов Товарищества в форме опроса (заочного голосования) осуществляется путем принятия собственниками персональных решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

12.4. Общее собрание членов Товарищества в форме опроса (заочного голосования) вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества.

12.5. Общее собрание членов Товарищества в форме опроса (заочного голосования) проводится в соответствии с Порядком проведения общего собрания членов Товарищества в форме опроса (заочного голосования), утвержденного общим собранием членов Товарищества, а в случае его отсутствия в соответствии с порядком, проведения общего собрания собственников в поселке в форме заочного голосования, предусмотренным Жилищным кодексом РФ.

12.6. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе правления Товарищества не позднее 90 (девяносто) дней после окончания финансового года.

Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления Товарищества, не менее 10 членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии (ревизора).

12.7. Организация общего собрания членов Товарищества:

12.7.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты его проведения, вывешивается правлением Товарищества в местах общего пользования доступных для всех собственников.

По просьбе члена Товарищества уведомление может быть выслано в письменной форме путем почтового отправления по месту его фактического жительства не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества.

Товарищество не несет ответственность за неуведомление члена Товарищества, отсутствующего по месту жительства в период организации проведения и проведения общего собрания членов Товарищества.

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

12.7.3. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании собственников помещений в поселке, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном поселке.

12.7.4. Общее количество голосов членов Товарищества устанавливается – из соотношения: «один собственник имущества один голос».

12.7.5. Член Товарищества вправе участвовать в общем собрании и голосовать лично, либо через уполномоченное им лицо (представитель). Полномочия представителя оформляются доверенностью, оформленной согласно действующему законодательству.

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

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

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

Решение общего собрания членов Товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества и их представители, кроме случаев, предусмотренных п. 12.10. настоящего Устава.

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

12.8. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- 12.8.1. принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 12.8.2. принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества;
- 12.8.3. предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом;
- 12.8.4. принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, капитальном ремонте общего имущества;
- 12.8.5. принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- 12.8.6. предоставление в пользование или ограниченное пользование части общего имущества в поселке;
- 12.8.7. принятие решений о сдаче в аренду части общего имущества в поселке;
- 12.8.8. принятие решений о страховании имущества Товарищества и общего имущества в поселке;
- 12.8.9. внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;
- 12.8.10. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 12.8.11. передача управляющей организации или управляющему части полномочий по управлению поселком;
- 12.8.12. избрание членов правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора);
- 12.8.13. утверждение перечня работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в поселке, перечней дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и их стоимости;
- 12.8.14. установление размеров платы и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества;
- 12.8.15. образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и ремонт общего имущества и его оборудования, проведение капитального ремонта общего имущества;
- 12.8.16. утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- 12.8.17. рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора);
- 12.8.18. принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка работников Товарищества, положения об оплате их труда;
- 12.8.19. определение размера вознаграждения членам правления Товарищества;
- 12.8.20. исключение из членов Товарищества;
- 12.8.21. утверждение внутренних регламентов Товарищества, в том числе ведения общего собрания членов Товарищества, деятельности его правления;

12.8.22. утверждение отчетов правления Товарищества, заключений ревизионной комиссии (ревизора). Заключение ревизионной комиссии утверждается общим собранием только после предоставления ревизионной комиссии сведений об ознакомлении правлением Товарищества с данным заключением;

12.8.23. другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции общего собрания членов Товарищества.

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

12.10. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества в соответствии с п.п. 12.8.1. - 12.8.8. настоящего Устава, решения принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

12.11. Члены Товарищества могут голосовать посредством опроса в письменной форме или голосовать лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью на Общем собрании в форме совместного присутствия.

12.12. Члены Товарищества на общем собрании членов Товарищества могут голосовать в письменной форме только по вопросам, заявленным в повестке дня.

13. Правление Товарищества

13.1. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на два года и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

По истечении срока действия полномочий правления Товарищества, их полномочия сохраняются не более чем на 3 месяца до проведения очередного отчетно-выборочного общего собрания членов Товарищества.

13.2. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общим собранию членов Товарищества. Численный состав членов правления Товарищества устанавливается общим собранием членов Товарищества и не может быть менее трех членов.

В состав правления Товарищества не могут входить супруги, родители, дети, внуки, братья и сестры (их супруги) членов правления Товарищества.

13.3. Выборы членов правления Товарищества могут быть проведены открытым или тайным голосованием.

13.4. Первое заседание правления Товарищества проводится сразу после проведения общего собрания членов Товарищества, на котором были избраны члены правления. Правление Товарищества на своем первом заседании обязано избрать из своего состава председателем правления Товарищества.

13.5. В обязанности правления Товарищества входят:

13.5.1. оперативное руководство текущей деятельностью Товарищества;

13.5.2. соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава;

13.5.3. контроль за своевременным внесением членами товарищества установленными обязательных платежей и членских взносов;

13.5.4. составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год отчетов о финансовой деятельности, предоставление их на утверждение общему собранию членов Товарищества;

13.5.5. управление поселком или заключение договора на управление им;

13.5.6. заключение от имени собственников и за их счет договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в поселке, предоставлению коммунальных и прочих услуг;

13.5.7. осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

13.5.8. осуществление приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

13.5.9. прием в Товарищество новых членов;

13.5.10. ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

13.5.11. заключение трудового договора с председателем правления Товарищества;

13.5.12. наем и увольнение работников для обслуживания поселка;

13.5.13. созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

13.5.14. установление фактов причинения вреда имуществу собственников;

13.5.15. хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на поселок, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;

13.5.16. выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;

13.5.17. рассмотрение заявлений и жалоб членов Товарищества;

13.5.18. разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества: перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, перечней дополнительных работ, а также расчет их стоимости;

13.5.19. расчет размеров обязательных платежей и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества;

13.5.20. осуществление по поручению собственников: начислений, сбор, перечисление и перерасчет обязательных и иных платежей, а также взносов собственников, своими силами либо путем привлечения третьих лиц;

13.5.21. осуществление проверки технического состояния общего имущества;

13.5.22. реализация мероприятий по ресурсосбережению;

13.5.23. прекращение полномочий председателя правления и выборы нового;

13.5.24. выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

13.6. Заседание правления Товарищества созывается его председателем.

13.7. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.

13.8. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.

Решение правления признается правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов правления Товарищества. Решение правления оформляется протоколом.

13.9. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим Уставом порядке сметой расходов Товарищества.

13.10. Члены правления и председатель правления Товарищества несут перед Товариществом ответственность за причиненные своими действиями или бездействием Товариществу убытки. При этом не несут ответственности члены Правления, голосовавшие против решения правления, которое повлекло за собой причинение убытков Товариществу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу.

14. Председатель правления Товарищества

14.1. Председатель правления Товарищества избирается из числа членов правления Товарищества на срок два года. Председатель правления обеспечивает выполнение решений общего собрания членов Товарищества, правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

Председателем правления Товарищества не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо.

14.2. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, одобренные правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего трудового распорядка работников Товарищества, положения об оплате их труда.

14.3. Председатель правления Товарищества и члены правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

14.4. Председатель правления Товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии (ревизору, аудитор) свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

14.5. По истечении установленного срока полномочия председателя правления прекращаются.

14.6. Председатель правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей общим собранием членов Товарищества или правлением.

15. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

15.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов Товарищества на срок не более, чем на два года. По истечении установленного срока полномочия ревизионной комиссии прекращаются.

Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Товарищества.

15.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества, а также их супруги, родители, дети, внуки, братья, сестры (их супруги).

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

15.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

- регулярно контролирует исполнение сметы расходов Товарищества;
- представляет общему собранию членов Товарищества заключения по смете расходов Товарищества, годовому отчету и размерам обязательных платежей и членских взносов;
- отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

15.5. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия регулируются Положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов Товарищества. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только общему собранию членов Товарищества.

15.6. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством РФ.

15.7. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества обязана:

15.7.1. проверять выполнение правлением Товарищества и председателем правления решений общих собраний членов Товарищества, законность совершенных правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества;

15.7.2. осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению общего собрания членов Товарищества либо по требованию большинства членов правления Товарищества;

15.7.3. предоставлять отчет о результатах ревизии на общее собрание членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений. Отчет предоставляется на общее собрание членов Товарищества только после ознакомления с ним правления Товарищества;

15.7.4. информировать правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов Товарищества;

15.7.5. контролировать своевременность рассмотрения правлением Товарищества и его председателем заявлений членов Товарищества.

15.8. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членам либо при выявлении злоупотреблений членами правления Товарищества и председателя

правления своими полномочиями ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное общее собрание членов Товарищества.

15.9. По решению общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, кроме ревизионной комиссии (ревизора) может быть приглашен сторонний аудитор, имеющий профессиональную подготовленность по вопросам ведения Уставной деятельности товариществом собственников жилья.

16. Прекращение деятельности Товарищества

16.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) либо ликвидации в установленном законодательством РФ порядке.

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

16.3. Товарищество ликвидируется:

16.3.1. По решению общего собрания членов Товарищества в случае физического уничтожения поселка.

16.3.2. По решению общего собрания членов Товарищества в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления поселком.

16.3.3. В случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников в поселке.

16.3.4. По решению суда.

16.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия.

17. Заключительные положения

17.1. Устав Товарищества утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты его государственной регистрации.

17.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации.

17.3. Расходы по регистрации распределяются между собственниками, пропорционально их доли в праве общей собственности на общее имущество.

17.4. Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а второй у Товарищества.