«УТВЕРЖДЕН»

Общим собранием членов Товарищества от 28 апреля 2003года решение N91 Председатель собрания



УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

*тсж* «Застава»

(ОГРН 1033600004514)

(НОВАЯ РЕДАКЦИЯ)

г. Воронеж 2003 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
	1. Новая редакция Устава Товарищества собственников жилья ТСЖ "Застава" (ОГРН №1033600004514 от 14 января 2003, ИНН 3664034316), далее - «Товарищество», принята общим собранием членов Товарищества (решение №1 от 28 апреля 2003г.).
	2. Товарищество является некоммерческой организацией, созданной для совместного управления и обеспечения эксплуатации единого комплекса недвижимого имущества (далее - кондоминиум), включающего десятиэтажный панельный двухсекционный дом №9-а по улице Кропоткина г. Воронежа, десятиэтажный кирпичный пятисекционный дом №14 по улице 40 лет Октября г. Воронежа, десятиэтажный панельный двухсекционный дом№9-б по улице Кропоткина г. Воронежа, десятиэтажный панельный семисекционный дом №11-а по улице Кропоткина г. Воронежа, тринадцатиэтажный кирпичный двухсекционный дом №117-а по Московскому проспекту г. Воронежа, десятиэтажный двухсекционный кирпичный дом №117-в по Московскому проспекту г. Воронежа, двенадцатиэтажный кирпичный двухсекционный дом №117-6 по Московскому проспекту г. Воронежа, а также владения, пользования и распоряжения (в установленных законом пределах) общим имуществом в соответствии с Законом Российской Федерации "О товариществах собственников жилья", законами и нормативными актами Воронежской области и г. Воронежа.
	3. Место нахождения Товарищества: Российская Федерация, г. Воронеж.

Почтовый адрес Товарищества: 394030, Россия, г. Воронеж, ул. Кропоткина, д.11.

* 1. Полное фирменное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья ТСЖ "Застава", сокращенное фирменное наименование Товарищества: ТСЖ «Застава».
	2. Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли, Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст. 41 Закона Российской Федерации "О товариществах собственников жилья". Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.
	3. Товарищество является юридическим лицом, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты.
	4. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы домовладельцев в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления.
	5. Имущество Товарищества состоит из движимого и недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума, приобретенного на средства, состоящие из вступительных или иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества и (или) полученные в результате его хозяйственной деятельности. Средства Товарищества могут пополняться за счет дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций в соответствии с законодательством Российской Федерации и актами Воронежской области и г. Воронежа.
	6. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.
	7. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, действующим законодательством, а при наличии договоров с органами исполнительной власти и местного самоуправления также и этими договорами.
	8. Срок деятельности Товарищества не ограничен.
	9. В состав кондоминиума, управляемого Товариществом, кроме объектов недвижимости, перечисленных в п.1.2. Настоящего Устава, могут входить и иные объекты недвижимости, и земельные участки.
1. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА
	1. Товарищество создается для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества (кондоминиума), владения, пользования и в установленных пределах распоряжения общим имуществом.
	2. Предметом деятельности Товарищества является:
* управление обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в кондоминиуме;
* строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме;
* сдача в аренду, в наем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума и находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества кондоминиума и улучшения данного имущества;
* обеспечение домовладельцев коммунальными и прочими услугами;
* защита и представление общих интересов домовладельцев в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;
* обеспечение соблюдения домовладельцами и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией, утвержденных общим собранием членов Товарищества;
* исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
* заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности;
* исполнение обязательств, принятых по договорам;
* проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
* получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;
* осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных ст. 41 Закона Российской Федерации "О товариществах собственников жилья" и законодательством для некоммерческих организаций;
* представление интересов Товарищества в качестве истца и ответчика в судах.
1. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА
	1. Товарищество имеет право:
		1. Заключать договоры на управление и обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности Товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено законодательством.
		2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания кондоминиума, пользующееся правами жилищно - коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества, получив для этого в случае необходимости лицензии на соответствующие виды деятельности.
		3. Определять бюджет Товарищества на год, включая расходы на текущий и капитальный ремонт, реконструкцию, эксплуатацию недвижимости и благоустройство территории, включая взносы и отчисления в фонды, создаваемые в соответствии с настоящим Уставом и законодательными актами Российской Федерации и Воронежской области и г. Воронежа.
		4. Устанавливать размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца на основании законодательных актов Российской Федерации, Воронежской области и г. Воронежа, настоящего Устава и решений общего собрания домовладельцев.
		5. Пользоваться кредитами банков с согласия общего собрания домовладельцев.
		6. Иметь в собственности помещения в кондоминиуме.
		7. Выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества.
		8. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполнившим работы и предоставившим услуги.
		9. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса Товарищества в связи с физическим и моральным износом.
		10. С согласия общего собрания домовладельцев надстраивать, перестраивать со сносом и без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества, в соответствии с градостроительными нормами и правилами, с оформлением соответствующей документации в установленном порядке.
		11. Получать в аренду земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных построек, а также осуществлять в соответствии с градостроительными правилами и нормами застройку на прилегающем и выделенном земельных участках с оформлением разрешительной документации в установленном порядке.
		12. Предъявлять иски к домовладельцам при неуплате последними обязательных платежей и иных сборов и взносов, установленных законодательством. Требовать полного возмещения причиненных ему убытков из-за невыполнения домовладельцами обязательств по уплате платежей, сборов и взносов в порядке, установленном гражданским законодательством, в том числе судебном.
		13. Совершать иные действия и заключать сделки, соответствующие целям и предмету деятельности Товарищества.
	2. Товарищество обязано:
		1. Выполнять требования Закона РФ "О товариществах собственников жилья", иных законодательных и нормативных актов Российской Федерации и Воронежской области и г.Воронежа, а также Устава.
		2. Выполнять договорные обязательства в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
		3. Обеспечивать выполнение домовладельцами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания домовладельцев.
		4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в кондоминиуме, обеспечивать контроль за использованием недвижимости, находящейся в собственности домовладельцев, в соответствии с целевым назначением и нормами жилищного и гражданского законодательства.
		5. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту (текущему и капитальному) недвижимости, входящей в состав кондоминиума, в соответствии с перечнем, предписываемым Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда. Заключать договоры с предприятиями и организациями, имеющими лицензии на право заниматься соответствующим видом деятельности, производить своевременную оплату их услуг.
		6. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, правил поведения в кондоминиуме, распределении между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества.
		7. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом в кондоминиуме.
		8. Представлять интересы домовладельцев в случаях, предусмотренных настоящим Уставом и

действующим законодательством, в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и управления.

1. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ И НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО

В КОНДОМИНИУМЕ.

* 1. Объектами собственности членов товарищества являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.
	2. Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.
	3. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" пределах распоряжаются общим имуществом в кондоминиуме, находящемся в их общей долевой собственности.
	4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества в кондоминиуме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения в кондоминиуме.
	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 домовладельцев.
	6. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания кондоминиума, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других домовладельцев.
	7. Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, если совместным решением членов товарищества не установлено иное, долю (количество) голосов на общих собраниях членов товарищества. Доля участия каждого члена товарищества пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, которая определяется в квадратных метрах общей площади либо в ином виде. Порядок определения доли участия устанавливается на общем собрании членов товарищества.
	8. Доля участия члена товарищества - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади, или в иной единообразной форме, установленной соглашением членов товарищества.
	9. Доля участия по соглашению членов товарищества может быть установлена разной для различных групп домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений.
	10. Порядок определения и изменения долей членов товарищества в недвижимом имуществе устанавливается их соглашением в зависимости от вклада в образование и приращение этого имущества либо в ином порядке, установленном нормами гражданского законодательства.
	11. Недвижимое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов товарищества, если на общем собрании членов товарищества не принято решения о приобретении этого имущества в собственность товарищества как

юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.

* 1. 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;

сведения о залоге помещений;

сведения о страховании общего имущества в кондоминиуме; 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 представляются копия устава товарищества и сведения о его обязательствах перед товариществом.

* 1. Члены товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" и уставом, и соглашением между ними.
	2. Неиспользование членом товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме.
	3. Отдельные объекты общего имущества в кондоминиуме, 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 недостижения соглашения - по решению суда.
1. ОБРАЗОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ И ФОНДОВ ТОВА РИЩЕСТВА, УЧАСТИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА В ФИНАНСИРОВАНИИ РАСХОДОВ ПО СОДЕРЖАНИЮ

И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.

* 1. Средства товарищества состоят из:

вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов товарищества; доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей и задач товарищества;

платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых и нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества, и предоставляемые коммунальные услуги;

передаваемых товариществам собственников жилья, установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно - коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций; прочих поступлений.

* 1. По решению общего собрания товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым членами товарищества.
	2. По решению общего собрания товарищество может образовывать специальные

фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе товарищества задачам.

Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

* 1. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату

содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов товарищества и самого товарищества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых членам товарищества, если иное не зафиксировано в договорах между жилищно- коммунальными предприятиями и товариществом или организацией, управляющей общим имуществом в кондоминиуме, на основе которого создано товарищество.

* 1. Члены товарищества оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, налог на недвижимое имущество пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности, если на общем собрании не будет принято иного решения.
	2. Члены товарищества оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее

водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

* 1. Начисления и сборы с членов товарищества на любые дополнительные расходы

товарищества правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

* 1. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета товарищества определяет обязанности всех членов товарищества в отношении регулярных платежей, взносов и сборов, и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.
	2. Члены товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным.
	3. Специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов товарищества.

 6. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

6.1. Членами товарищества являются домовладельцы, которым на праве собственности принадлежат жилые и нежилые помещения в кондоминиуме и которые в установленном законодательством порядке на общем собрании домовладельцев выразили свое волеизъявление.

1. В случае если жилое или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то их общие интересы в Товариществе представляет один из них по договоренности между ними.
2. Членство в товариществе возникает у всех домовладельцев, выразивших свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации товарищества в установленном порядке.
3. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.
4. Член товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско - правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.
5. С момента прекращения права собственности домовладельца на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в товариществе прекращается.
6. При реорганизации юридического лица - члена товарищества либо смерти гражданина - члена товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору входят в состав членов товарищества с момента возникновения права собственности на имущество в кондоминиуме.
7. Член товарищества вправе с учетом требований законодательства и устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" пределах распоряжения этим имуществом.
8. Собственники жилых и нежилых помещений и иного недвижимого имущества - члены товарищества обязаны выполнять законные требования товарищества.
9. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА
	1. Член Товарищества обязан:
* Выполнять требования жилищного, гражданского законодательства, ст. 15-18 Закона Российской Федерации "О товариществах собственников жилья", Правила проживания в кондоминиуме, Устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества.
* Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.
* 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.
* Содержать находящееся в его собственности жилое и нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.
* Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

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

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

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

Использовать жилое и нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом товарищества или решением общего собрания членов товарищества.

* Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом товарищества.
	1. Член товарищества имеет право:
* участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;
* вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления;
* осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих им на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов;
* сдавать в наем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности, в порядке, установленном законодательством;
* производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе в кондоминиуме;
* завещать в установленном порядке принадлежащую ему жилую и нежилую площадь;

осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

1. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА
	1. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание.
	2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляют Правление и Председатель Товарищества
	3. Контроль за работой правления, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общего собрания осуществляет ревизионная комиссия.

9. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

1. Организация общего собрания:
2. Уведомление о проведении общего собрания направляется правлением Товарищества или лицом (лицами), по инициативе которого созывается общее собрание, в письменной форме и вручается каждому домовладельцу под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.
3. В уведомлении о проведении общего собрания указывается, по чьей инициативе 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 дня.
4. Каждый домовладелец на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально его доле участия.
5. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют домовладельцы или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов домовладельцев.

В случае отсутствия кворума инициатор назначает новую дату, место и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

1. Общее собрание ведет председатель товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления. В случае отсутствия членов правления председательствующий может быть избран из членов Товарищества. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

Собрание по выбору способа управления кондоминиумом или учредительное собрание Товарищества ведет инициатор собрания.

1. Решение принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей и оформляется протоколом.
2. Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех домовладельцев, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участие в голосовании.
3. Годовое общее собрание членов Товарищества (домовладельцев) проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления, членов Товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии или органа местного самоуправления.
4. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:
5. внесение изменений и дополнений в устав Товарищества;
6. решение о реорганизации и ликвидации Товарищества;
7. избрание правления и ревизионной комиссии;
8. утверждение годового финансово - хозяйственного плана и отчета о его выполнении;
9. рассмотрение жалоб на правление и комиссии Товарищества;
10. определение размера вознаграждения членам правления Товарищества.

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

1. Общее собрание имеет право решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.
2. Решения по вопросам, перечисленным в подпунктах 1 -2 пункта 9.4 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов от общего числа голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на собрании.

 10. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

1. Правление Товарищества в количестве не менее 5 человек избирается из числа членов Товарищества общим собранием сроком на 2 года, и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания.

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

В случае, когда в государственной (муниципальной) собственности находятся более 30% площади всех помещений в кондоминиуме, представитель соответствующего члена Товарищества входит в правление Товарищества в обязательном порядке.

1. Правление избирает председателя товарищества. Председатель товарищества может не быть членом товарищества или членом правления товарищества
2. В обязанности правления входят:
* соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава;
* контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных платежей и взносов;
* составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию;
* заключение договоров от имени Товарищества;
* представительство Товарищества;
* управление кондоминиумом или заключение договоров на управление;
* наем рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их;
* заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме;
* ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

-созыв и организация проведения общего собрания;

-принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества домовладельцам или третьим лицам; предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в кондоминиуме;

-принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме;

* принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
* определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества; -введение ограничений на использование общего имущества;

-установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

-образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта кондоминиума и оборудования;

* выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества;
1. Председательствует на заседании правления член правления, избранный большинством голосов членов, присутствующих на данном собрании. Оно признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Решения правления принимаются большинством голосов от общего числа членов Правления, присутствующих на заседании.
2. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на его счете в банке, в соответствии с финансовым планом.
3. Правление собирается на свои заседания не реже 1 раза в месяц.
4. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ТОВАРИЩЕСТВА
	1. Председатель товарищества избирается правлением товарищества сроком на 2 года. Председатель товарищества может не быть членом товарищества или членом правления товарищества.
	2. Председатель товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны. Председатель товарищества действует и подписывает от имени Товарищества платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием. Разрабатывает и вносит на утверждение общего, собрания Правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, Положение об оплате труда обслуживающего персонала Товарищества.
5. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА
	1. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание может избирать ревизионную комиссию или ревизора из числа членов товарищества.
	2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок, устанавливаемый уставом, но не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.
	3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.
	4. Ревизионная комиссия (ревизор):
* Проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год.
* Представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.
* Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.
1. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА
	1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияния, разделения, присоединения, выделения) либо ликвидации.
	2. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.
	3. Товарищество ликвидируется:
* по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме;
* по решению общего собрания в связи с изменением способа управления кондоминиумом;
* по решению суда на основании требования органов исполнительной власти или местного самоуправления:

а) в связи с устойчивой финансовой несостоятельностью Товарищества;

б) в случае осуществления деятельности по управлению жилым фондом и нежилыми помещениями без надлежащего разрешения (лицензии), полученной в установленном порядке;

в) при осуществлении деятельности, запрещенной законодательством либо противоречащей уставным целям Товарищества.

1. Порядок ликвидации Товарищества:
2. Управление кондоминиумом переходит от правления Товарищества к ликвидационной комиссии с момента принятия решения о ликвидации.
3. 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.
4. Ликвидационная комиссия принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации Товарищества.
5. По окончании срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества Товарищества, перечне предъявляемых кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения.

Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим собранием членов Товарищества (при решении о самороспуске) или органом, принявшим решение о его ликвидации, по согласованию с органами, осуществляющими государственную регистрацию юридических лиц.

1. Если имеющиеся у ликвидируемого Товарищества денежные средства недостаточны для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу имущества Товарищества с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.
2. Выплата денежных сумм кредиторам ликвидируемого Товарищества производится ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленной ст. 64 Гражданского кодекса РФ (ч. 1), в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом, начиная со дня его утверждения, за исключением кредиторов пятой очереди, выплаты которым производятся по истечении месяца со дня утверждения промежуточного ликвидационного баланса.
3. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием членов Товарищества или органом, принявшим решение о ликвидации Товарищества, по согласованию с органами, осуществляющими государственную регистрацию юридических лиц.
4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется, как правило, в соответствии с долями участия членов Товарищества либо в ином порядке, установленном настоящим Уставом, по отдельным видам имущества.
5. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество - прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.
6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
	1. Настоящая редакция Устава Товарищества утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации изменений в учредительных документах Товарищества.
	2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания, принятого большинством голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на общем собрании (если не предусмотрено иное). Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Закону Российской Федерации "О товариществ ах собственников жилья" и другим законодательным актам Российской Федерации, Воронежской области и г. Воронежа и подлежат государственной регистрации.

Межрайонная инспекция МНС России по крупнейшим налогоплательщикам по Воронежской области

Выдано Свидетельство о государственной регистрации'.'

«12» мая203 года

ОГРН 1033600004514

1 экземпляр документа хранится в Межрайонной инспекции МНС России по крупнейшим налогоплательщикам по Воронежской области

Прошито, пронумеровано и скреплено 13 тринадцать листов.



0-1 5