

УТВЕРЖДЕНО:

Протоколом № 1 общего собрания членов Товарищества
собственников жилья
«Жаворонок»
от «26» июля 2005 года

**УСТАВ
Товарищества собственников жилья
«Жаворонок»**

**Волгоград
2005 год**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящий Устав Товарищества собственников жилья «Жаворонок», именуемое в дальнейшем «Товарищество», разработан в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ от 29.12.2004 г. №188-ФЗ, иным действующим законодательством РФ.
- 1.2. Товарищество является юридическим лицом по законодательству Российской Федерации. Товарищество может иметь гражданские права и нести гражданские обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных Федеральными законами, быть истцом и ответчиком в суде. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации в порядке определенном действующим законодательством РФ, имеет печать и штамп с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие необходимые реквизиты юридического лица.
- 1.3. В своей деятельности Товарищество руководствуется ГК РФ, Жилищным кодексом РФ, иным действующим законодательством Российской Федерации, утвержденным Уставом.
- 1.4. Полное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «Жаворонок». Краткое наименование товарищества: ТСЖ «Жаворонок».
- 1.5. Место нахождения товарищества: Российская Федерация, 400117, г. Волгоград, Дзержинский район, улица Шекснинская, дом № 28.
- 1.6. Осуществляя свою деятельность, Товарищество вправе от своего имени заключать любые сделки с юридическими и физическими лицами, не противоречащие законодательству РФ.
- 1.7. К сделкам Товарищества, совершенным на территории Российской Федерации применяется Российское законодательство, к сделкам, совершенным за пределами Российской Федерации - законодательство существующего государства, если иное не предусмотрено межгосударственными Договорами и Соглашениями, в которых участвует Российская Федерация.
- 1.8. Товарищество несет ответственность по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.
- 1.9. Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования не несут ответственности по обязательствам Товарищества, равно как и Товарищество не несет ответственности по обязательствам Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.
- 1.10. Товарищество обязуется проводить работу по выполнению Указов Президента РФ, постановлений Правительства РФ и других нормативных государственных актов, касающихся: воинского учета, бронирования военнообязанных и мобилизационной подготовки.
- 1.11. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.
- 1.12. Число членов Товарищества не ограничено.

2. ЦЕЛЬ СОЗДАНИЯ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

- 2.1. Товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме (нескольких многоквартирных домах) для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (нескольких многоквартирных домах), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме (нескольких многоквартирных домах).
- 2.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:
 - управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме (нескольких многоквартирных домах)
 - обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме (нескольких многоквартирных домах);
 - строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме (нескольких многоквартирных домах);

- сдачи в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме (нескольких многоквартирных домах).

3. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ И/ИЛИ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО

- 3.1. Объектами собственности членов Товарищества являются жилые (квартиры, комнаты в квартирах) и нежилые помещения, а также имущество, находящиеся в их общей собственности.
- 3.2. К объектам общей собственности членов Товарищества относятся:
- помещения в жилом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.
- 3.3. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных действующим законодательством РФ пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (нескольких многоквартирных домах).
- 3.4. Член товарищества не вправе:
- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
 - отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.
- По решению общего собрания членов товарищества, объекты общего имущества в многоквартирном доме (нескольких многоквартирных домах) могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.
- 3.5. Перечень ограничений на владение, пользование и распоряжение жилыми, нежилыми помещениями и объектами общей собственности:
- 3.5.1. Жилое помещение не может использоваться под: гостиницы, офисы, склады.
- 3.5.2. Нежилое помещение должно использоваться по своему функциональному назначению. Функциональное назначение нежилого помещения может быть изменено в соответствии с законодательством.
- 3.5.3. Члены Товарищества, арендаторы и наниматели жилых или нежилых помещений должны подчиняться ограничениям на использование жилого и/или нежилого помещения, которые установлены действующим законодательством.
- 3.6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.
- 3.7. Доля члена товарищества в праве общей собственности на общее имущество определяет для каждого члена товарищества его долю в обязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также количество голосов на общих собраниях членов товарищества.
- 3.8. Недвижимое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законодательством, является имуществом, находящимся в собственности товарищества как

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

- 3.9. 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.

4. ОБРАЗОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ И ФОНДОВ ТОВАРИЩЕСТВА, УЧАСТИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВ В ФИНАНСИРОВАНИИ РАСХОДОВ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.

- 4.1. Средства товарищества состоят из:
- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
 - доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
 - субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме (нескольких многоквартирных домах), проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
 - прочих поступлений.
- 4.2. В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.
- 4.3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.
- 4.4. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные действующим законодательством и уставом товарищества.
- 4.5. Члены товарищества оплачивают содержание и ремонт общего имущества, налог на недвижимое имущество и земельный налог пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их общей собственности.
- 4.6. 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.
- 4.7. Начисления и сборы денежных средств с членов товарищества на дополнительные расходы товарищества, правление может производить при условии утверждения их общим собранием.
- 4.8. Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.
- 4.9. Члены Товарищества обязаны производить обязательные платежи, взносы и сборы не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным.
- 4.10. Специальные сборы должны выплачиваться вместе с обязательными платежами членов товарищества.
- 4.11. Первый финансовый год Товарищества начинается с даты его регистрации и заканчивается 31 декабря. Последующие финансовые годы соответствуют календарным.

5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.

- 5.1. Членом Товарищества может быть любое физическое или юридическое лицо, которым будет принадлежать право собственности на помещения на основании договоров инвестирования,

купли-продажи, цессии и др., в сданном в эксплуатацию многоквартирном доме (нескольких многоквартирных домах).

Членство в Товариществе возникает у инвесторов (собственников) помещений, выразивших свое волеизъявление об этом путем написания соответствующих заявлений, с момента государственной регистрации Товарищества в установленном законом порядке. В случае если домовладелец выражает свое волеизъявление о вступлении в Товарищество после государственной регистрации Товарищества, членство домовладельца в Товариществе возникает на основании заявления о вступлении в товарищество.

- 5.2. После создания товарищества собственников жилья, лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме (нескольких многоквартирных домах), вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.
- 5.3. По решению собственников государственного и муниципального имущества членами Товарищества могут быть юридические лица, государственные и/или муниципальные организации, которым помещения в многоквартирном доме (нескольких многоквартирных домах) принадлежат на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления.
- 5.4. Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.
- 5.5. Членом Товарищества может стать также любое физическое или юридическое лицо, исполнившие условия договора инвестирования (купли-продажи, цессии и др.) в иных многоквартирных домах, объединенных общим земельным или соседними земельными участками с Товариществом, выразившими волеизъявление о выборе способа управления своим многоквартирным домом Товариществом.
- 5.6. Если жилые или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то последние могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.
- 5.7. Интересы несовершеннолетних, недееспособных и ограниченно недееспособных членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители.
- 5.8. 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.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

- 6.1. Член Товарищества имеет право:
 - 6.1.1. Входа, выхода или прохода через объекты общего имущества членов Товарищества в случае, если это необходимо для доступа в принадлежащее ему на праве собственности жилое и/или нежилое помещение. Вышеуказанное право непосредственно связано с правом на жилое и/или нежилое помещение и не может быть прекращено, отменено Товариществом либо его членом.
 - 6.1.2. Самостоятельно без согласования с другими членами Товарищества распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым и/или нежилым помещением.
 - 6.1.3. Участвовать в управлении Товариществом как лично, так и через своего представителя по доверенности.
 - 6.1.4. Избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества.
 - 6.1.5. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.
 - 6.1.6. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном законом порядке.
 - 6.1.7. Производить в установленном законом порядке любые усовершенствования и изменения, внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения, если они не нарушают целостность жилого дома, систему инженерных коммуникаций, а также не причиняют вреда другим собственникам.
 - 6.1.8. Получать данные о деятельности Товарищества.

- 6.1.9. Член Товарищества обладает другими правами, предусмотренными действующим законодательством и настоящим Уставом.
- 6.2. Член Товарищества обязан:
- 6.2.1. Выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества.
 - 6.2.2. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.
 - 6.2.3. Производить оплату обязательных платежей, взносов и сборов не позднее 20-го числа месяца, следующего за расчетным.
 - 6.2.4. Если не предусмотрено иное, производить оплату специальных сборов вместе с обязательными платежами членов Товарищества.
 - 6.2.5. Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет.
 - 6.2.6. Использовать объекты общего имущества только по их прямому назначению и, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным объектами.
 - 6.2.7. Самостоятельно принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общего имущества членов Товарищества без соответствующего согласования с Правлением Товарищества и общим собранием членов Товарищества.
 - 6.2.8. Обеспечить доступ к частям жилого и/или нежилого помещения, к инженерному оборудованию, находящемуся в общей долевой собственности домовладельцев, в случае необходимости поддержания этих помещений или объектов общего имущества в надлежащем состоянии, или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.
 - 6.2.9. Обеспечить беспрепятственный доступ к приборам учета для снятия показаний и правильного начисления платы за коммунальные услуги, в противном случае Товарищество производит начисление оплаты коммунальных услуг исходя из норм потребления, утвержденных уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления.
 - 6.2.10. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений установленных действующим законодательством.
 - 6.2.11. 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/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.
 - 6.2.12. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Товарищество вправе:

- 7.1.1. заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;
- 7.1.2. определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;
- 7.1.3. устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

- 7.1.4. выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.
- 7.1.5. выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- 7.1.6. пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 7.1.7. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
- 7.1.8. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.
- 7.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:
 - 7.2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
 - 7.2.2. в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
 - 7.2.3. получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
 - 7.2.4. осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
 - 7.2.5. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.
- 7.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья, в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов, а также пени по этим платежам и взносам в соответствии с действующим законодательством.
- 7.4. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.
- 7.5. Товарищество обязано:
 - 7.5.1. обеспечивать выполнение положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;
 - 7.5.2. заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;
 - 7.5.3. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
 - 7.5.4. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
 - 7.5.5. обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
 - 7.5.6. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
 - 7.5.7. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

7.5.8. представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества.

8.2. Высшим органом Товарищества является общее собрание членов Товарищества. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

8.3. Общее собрание членов Товарищества созывается ежегодно по итогам финансового года не позднее 6 месяцев после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть создано по инициативе любого члена Товарищества. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

8.4. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально размеру общей площади находящихся в его собственности жилых и/или нежилых помещений, исходя из соотношения 10 кв.м. общей площади - один голос. Округление до одного голоса производится от 5 до 10 кв.м. общей площади.

Правомочия юридического лица, являющегося членом Товарищества, осуществляется лицом, уполномоченным надлежащим образом представлять его интересы.

8.5. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей.

8.6. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания, повторное общее собрание собирается в срок, не позднее чем через 30 дней, после несостоявшегося годового общего собрания.

8.7. Общее собрание членов Товарищества проводится в следующем порядке:

8.7.1. Ведет общее собрание Товарищества Председатель Правления или его заместитель.

В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления.

8.7.2. Производится подсчет числа голосов, принадлежащим присутствующим на общем собрании членов Товарищества, и определения кворума.

8.7.3. Выборы счетной комиссии по проведению голосования, в случае необходимости.

8.7.4. Рассмотрение вопросов повестки дня с принятием, в случае необходимости, соответствующих решений.

8.8. Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые не приняли участие в голосовании независимо от причины.

8.9. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

8.9.1. внесение изменений в устав товарищества;

8.9.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;

8.9.3. избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

8.9.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

8.9.5. образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда

восстановления и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;

8.9.6. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

8.9.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

8.9.8. утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;

8.9.9. рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

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

8.9.11. определение размера вознаграждения членов правления товарищества;

8.9.12. принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

8.9.13. другие вопросы, предусмотренные федеральными законами.

8.10. Решение общего собрания членов товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

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

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

- сведения о лице, участвующем в голосовании;

- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

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

8.13. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 8.9.2., 8.9.6., 8.9.7, 8.9.12. настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

8.14. Голосование членов товарищества может происходить как в устной форме, так и посредством письменного опроса.

8.15. Решения, принятые на общем собрании членов Товарищества, должны быть занесены в протокол общего собрания членов Товарищества. Протокол общего собрания членов Товарищества подписывается Председателем Правления (в случае его отсутствия одним из членов Правления) и подлежит хранению в течение всего периода действия Товарищества.

8.16. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья. Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

8.17. Правление избирается общим собранием членов Товарищества из числа членов Товарищества, сроком на два года. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом Правления. Ни один из членов Правления Товарищества не вправе получать заработную плату за деятельность, осуществляемую в качестве члена Правления, за исключением материального вознаграждения, определяемого общим собранием членов Товарищества.

8.18. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя правления товарищества.

8.19. Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем не менее двух раз в год. Заседание правления товарищества собственников жилья признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления товарищества. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

8.19. В обязанности Правления входит решение следующих вопросов:

- соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- выполнение иных вытекающих из устава товарищества обязанностей.

8.20. Председатель Правления избирается из состава Правления Товарищества на срок два года.

Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

8.21. Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 60 дней после проведения собрания.

8.22. Правление Товарищества может на контрактной основе нанять управляющего Товарищества. Управляющий наделяется всеми правами и несет все обязанности, присущие Председателю Правления и Правлению в целом, необходимыми для осуществления нормального функционирования Товарищества (кроме права принимать решения по вопросам, отнесенным к исключительной компетенции общего собрания Товарищества), в том числе правом действовать от имени Товарищества без доверенности, представлять Товарищество в судах общей юрисдикции, арбитражном суде в качестве истца, ответчика, третьего лица, а также в различных организациях, предприятиях и учреждениях со всеми предоставленными ему действующим законодательством правами. Управляющий Товарищества несет материальную ответственность за действия, которые повлекли физическое уничтожение, разрушение или в результате которых недвижимому имуществу был нанесен значительный материальный вред. Вина управляющего должна быть доказана в установленном законом порядке.

8.23. При заключении договора с управляющей организацией Правление передает свои функции полностью или частично управляющей организации.

8.24. Для осуществления контроля над хозяйственной деятельностью Товарищества общее собрание членов Товарищества избирает ревизионную комиссию (ревизора) товарищества собственников жилья сроком на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

8.25. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

- проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

- представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

9. УЧЕТ, ОТЧЕТНОСТЬ И КОНТРОЛЬ.

- 9.1. Товарищество осуществляет учет результатов своей деятельности, ведет бухгалтерскую, статистическую и иную отчетность по правилам, действующим на территории РФ, и несет ответственность за ее достоверность.
- 9.2. Списание с баланса Товарищества безнадежной к взысканию задолженности, недостач и потерь товарно-материальных ценностей, морально устаревшего, изношенного и непригодного для дальнейшего использования оборудования, а также затрат по прекращенным и неосуществленным капитальным работам, производится в порядке предусмотренном действующим законодательством.
- 9.3. Учет и контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества осуществляется уполномоченными государственными органами.

10. ОСНОВЫ ТРУДОВЫХ ОТНОШЕНИЙ.

- 10.1. Трудовые отношения граждан и Товарищества регулируются трудовыми договорами и действующим законодательством о труде.
- 10.2. Работники Товарищества подлежат социальному и медицинскому страхованию, социальному обеспечению в установленном законом порядке.
- 10.3. Товарищество самостоятельно определяет формы и системы оплаты труда членов Товарищества и других работников. Оплата труда членов Товарищества осуществляется пропорционально вложенному труду.

11. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

- 11.1. Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены действующим законодательством РФ.
- 11.2. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.
- 11.3. Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены действующим законодательством РФ.
- 11.4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.
- 11.5. Ликвидация считается завершенной, а Товарищество прекратившим существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 12.1. Положения Устава, несоответствующие нормам действующего законодательства РФ признаются ничтожными.
- 12.2. Во всем ином, не предусмотренном Положениями настоящего Устава, в своей деятельности Товарищество руководствуется нормами ГК РФ, Жилищного Кодекса РФ, иными действующими нормативными актами.

Председатель правления
ТСЖ «Жаворонок»



/Арефьев А.В./

В оишдо и фрунуероово
11 (одинадцати) летех

[Handwritten signature]

ФНС России по
г. Москва

ИНН 50/011/0000000000

ОГРН 1053477401926

(являющегося)

зам. руководителя

Секретариат
г. Москва, ул. ...

