

Утвержден собранием
собственников многоквартирного
дома № 16 по ул. Спартака
Протокол № 1 от «19» ноября 2006 года

УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «СПАРТАК»

г. Новосибирск

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Спартак», именуемое в дальнейшем "товарищество", создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищным кодексом РФ, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное и краткое официальное наименование товарищества:
Товарищество собственников жилья «Спартак» (ТСЖ «Спартак»)
место нахождения товарищества: 630007, г. Новосибирск, ул. Спартака, дом №16.

2. Цель и виды деятельности товарищества

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений и иной недвижимости, созданное в целях:

совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;

распределения между членами товарищества, собственниками, нанимателями, арендаторами помещений в доме обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;

обеспечения соблюдения членами товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;

заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

исполнения обязательств, принятых по договорам;

проведения мероприятий по благоустройству и озеленению земельного участка, установленного кадастровым планом;

получения и использования на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог общего имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;

осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных ст. 137 Жилищного кодекса РФ и разделом 6 настоящего устава;

представления общих интересов членов товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

защиты прав и интересов членов товарищества.

3. Правовой статус товарищества

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, созданной и действующей в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов РФ, нормативными правовыми актами муниципальных органов и уставом товарищества.

3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с полным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

3.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

3.5. Члены товарищества, создавшие товарищество, должны обладать более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Право собственности на жилые и / или нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме

4.1. Объектами собственности членов товарищества являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и / или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности. В состав общего имущества товарищества, принадлежащего на праве общей долевой собственности дома (согласно ст. 36 п. 1 Жилищного кодекса РФ «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Правительством РФ 13 августа 2006 г. № 491) включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, помещения прачечных и иные специальные помещения, предусмотренные в проектной документации на дом для коллективного их использования, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторную подстанцию, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

4.1.1. В состав общего имущества включаются инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков,

указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

4.1.2. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

4.1.3. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

4.1.4. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

4.2. Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания собственников помещений и членов их семей. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

4.3. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом РФ пределах распоряжаются общим имуществом, находящимся в их общей долевой собственности.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения в многоквартирном доме.

4.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов товарищества, принятого в соответствии с уставом товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений.

4.6. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование 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 собственников помещений.

4.7. 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 доме, которая определяется в квадратных метрах общей площади. Порядок определения доли участия устанавливается на общем собрании членов товарищества.

4.9. 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.

4.10. 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.

4.11. Члены товарищества, наниматели, арендаторы жилых и нежилых помещений в доме несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с Жилищным кодексом, уставом.

4.12. Собственники помещений, наниматели, арендаторы жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, который обслуживает данное товарищество, не являющиеся членами товарищества, вносят плату за жилые помещения и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом.

5. Образование и использование средств и фондов товарищества, участие членов товарищества, других собственников, нанимателей и арендаторов помещений в доме в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества

5.1. Средства товарищества состоят из:

вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов товарищества за содержание и ремонт общего имущества;

доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей и задач товарищества;

обязательных платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых и / или нежилых помещений не членов ТСЖ за содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые товариществом 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.

5.2. По решению общего собрания товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым членами товарищества.

5.3. 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.

5.4. Товарищество обеспечивает сбор платежей и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей собственности, а также способствует своевременной оплате коммунальных услуг, предоставляемых членам товарищества, собственникам, нанимателям и арендаторам, если иное не зафиксировано в договорах между жилищно - коммунальными предприятиями и товариществом.

5.5. Члены товариществ, собственники, наниматели и арендаторы помещений оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования. Налог на недвижимое имущество уплачивается пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности, найме, аренде, если на общем собрании не будет принято иного решения.

5.6. Члены товарищества, собственники, наниматели и арендаторы помещений оплачивают водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг.

5.7. Начисления и сборы с членов товарищества, собственников, нанимателей и арендаторов на любые дополнительные расходы товарищества правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

5.8. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета товарищества определяет обязанности всех членов товарищества, собственников, нанимателей и арендаторов в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

5.9. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло- и водоснабжения, водоотведения, включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

Содержание общего имущества обеспечивается:

- а) собственниками помещений - за счет собственных средств;
- б) собственниками жилых помещений - гражданами, имеющими право на субсидии на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, - за счет собственных средств с использованием предоставленных им субсидий;
- в) собственниками жилых помещений - физическими лицами, получающими в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления компенсацию расходов (части расходов) на оплату жилых помещений и коммунальных услуг или на денежные выплаты, предоставляемые в качестве мер социальной поддержки граждан по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, предоставляемых из соответствующих бюджетов, - за счет собственных средств с использованием компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг или соответствующих денежных выплат;
- г) собственниками жилых помещений - гражданами, получившими (получающими) льготы по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, до внесения изменений в

федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса Российской Федерации компенсаций - за счет собственных средств с учетом скидок, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами, принятыми до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, и субвенций, предоставляемых из соответствующих бюджетов на осуществление целевых расходов, связанных с предоставлением указанных скидок.

5.10. Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, а также размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ, определяются органами управления товарищества собственников жилья на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

5.11. При принятии общим собранием собственников помещений решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии со статьей 158 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за проведение капитального ремонта определяется с учетом предложений правления ТСЖ о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

5.12. При управлении многоквартирным домом ТСЖ наниматели помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с частью 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации несут расходы на содержание и ремонт общего имущества с учетом внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения нанимателями жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда. Если размер вносимой нанимателями таких жилых помещений платы меньше, чем размер платы, установленной в договоре управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем указанных жилых помещений в согласованном с правлением ТСЖ порядке.

5.13. При определении размера платы за содержание и ремонт помещения собственниками помещений решение общего собрания членов ТСЖ в таком доме принимаются на срок один год.

5.14. Не использование 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 многоквартирном доме.

5.15. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами – сервитутом (права пользования чужим имуществом), который устанавливается по соглашению между собственниками помещений в многоквартирном доме и лицом, требующим установления сервитута, а в случае не достижения соглашения - по решению суда.

5.16. Члены товарищества, арендаторы, наниматели обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

6. Хозяйственная деятельность товарищества

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества в соответствии с Жилищным кодексом РФ и уставом.

6.2. Для достижения своих целей товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме;

эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;

строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме;

сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, земельных участков входящих в состав многоквартирного дома и находящихся в собственности товарищества;

иные виды хозяйственной деятельности, предусмотренные уставом товарищества.

6.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты общих расходов или, по решению общего собрания членов товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам товарищества, указанным в уставе.

7. Членство в товариществе

7.1. Членство в товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество.

7.2. В случае если жилое и / или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в товариществе.

7.3. 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.

7.4. Член товарищества, а так же другие собственники, наниматели и арендаторы помещений, систематически не выполняющие или ненадлежащим образом выполняющие свои обязанности либо препятствующие своими действиями достижению целей товарищества, могут быть привлечены к административной или гражданско - правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

7.5. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, который обслуживается товариществом, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

7.6. Членство в товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

7.7. 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 Жилищным кодексом РФ пределах распоряжения этим имуществом.

7.8. Собственники жилых и / или нежилых помещений и иного недвижимого имущества, наниматели и арендаторы помещений обязаны выполнять законные требования товарищества.

7.9. Члены товарищества, наниматели и арендаторы помещений вносят обязательные платежи и / или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества.

8. Права товарищества

8.1. Товарищество имеет право:

8.1.1. Заключать договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества.

8.1.2. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества, в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ и уставом товарищества.

8.1.3. Нанимать работников для обслуживания недвижимого имущества, территории земельного участка многоквартирного дома.

8.1.4. Определять бюджет товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества цели.

8.1.5. Устанавливать на основе принятого годового бюджета товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника, нанимателя и арендатора помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

8.1.6. Выполнять работы и оказывать услуги владельцам жилых и нежилых помещений по утвержденным правлением тарифам.

8.1.7. Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

8.1.8. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды товарищества, если они изношены или морально устарели.

8.1.9. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные товариществу собственниками жилья в управление.

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

8.1.11. Совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества.

8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, товарищество может:

предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) физическим и юридическим лицам объекты общего имущества в многоквартирном доме, включая земельный участок;

в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности товарищества;

получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;

совершать иные действия, отвечающие целям и задачам товарищества.

8.3. Товарищество вправе потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками, нанимателями и арендаторами помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей, взносов, а также возмещения причиненного ущерба дому.

9. Обязанности товарищества

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества.

9.1.2. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в доме с собственниками помещений, арендаторами и нанимателями, не являющимися членами товарищества.

9.1.3. Обеспечивать выполнение всеми членами товарищества, собственниками, нанимателями, арендаторами их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества, территории земельного участка в многоквартирном доме.

9.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

9.1.5. Добиваться выполнения собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, уставом, решениями общего собрания, правления товарищества.

9.1.6. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в жилых домах. Заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.

9.1.7. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9.1.8. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять интересы членов товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

9.1.9. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. Права членов товарищества

10.1. Член товарищества имеет право:

10.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами товарищества, распоряжаться принадлежащими ему жилыми помещениями, а также пользоваться нежилыми помещениями.

10.1.2. Участвовать в деятельности товарищества, а также избирать и быть избранным в органы управления товарищества.

10.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

10.1.4. Получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

10.1.5. Производить через расчетный счет товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов товарищества.

10.1.6. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.

10.1.7. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.

11. Обязанности членов товарищества, собственников, нанимателей и арендаторов помещений в многоквартирном доме

11.1. Член товарищества, собственник, наниматель, арендатор помещения в многоквартирном доме обязан:

11.1.1. Выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества.

11.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых и нежилых помещений и территории земельного участка дома.

11.1.3. 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.

11.1.4. Содержать находящееся в его собственности, найме, аренде жилое и / или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

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

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

11.1.7. Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и / или 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.

11.1.8. 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.

11.1.9. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом товарищества.

12. Органы управления и контроля товарищества

12.1. Органами управления товарищества являются:

общее собрание членов товарищества;

правление товарищества.

12.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества.

12.3. Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия.

13. Общее собрание членов товарищества

13.1. Годовое общее собрание членов товарищества созывается не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года.

Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений может быть созвано по инициативе любого из данных собственников, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

13.2. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до даты проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому

собственнику помещения в данном доме заказным письмом, или вручено каждому собственнику под роспись.

В сообщении о проведении общего собрания указывается:

по чьей инициативе созывается общее собрание;

форма проведения;

дата, место и время проведения собрания;

повестка дня собрания;

порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

13.3. Каждый член товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной уставом.

13.4. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества, кроме случаев, предусмотренных п. 13.9 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату 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 собрания.

13.5. Член товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

13.6. Результаты голосования являются обязательными для всех членов товарищества, других собственников, нанимателей и арендаторов помещений, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

13.7. К исключительной компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

13.7.1. Внесение изменений и дополнений в устав товарищества.

13.7.2. Решение о реорганизации и ликвидации товарищества.

13.7.3. Принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме.

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

13.7.5. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

13.7.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.

13.7.7. Введение ограничений на использование общего имущества.

13.7.8. Избрание правления и ревизионной комиссии, в исключительных случаях переизбрание председателя и освобождение его от полномочий.

13.7.9. Утверждение годового финансово - хозяйственного плана и отчета о его выполнении.

13.7.10. Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов товарищества, других собственников, нанимателей и арендаторов помещений, уплаты всеми ими платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

13.7.11. Образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта недвижимого имущества и оборудования.

13.7.12. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии товарищества.

13.7.13. Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положения об оплате их труда.

13.7.14. Определение размера вознаграждения членам правления товарищества.

13.7.15. Решение иных вопросов деятельности товарищества.

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

13.9. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с п. п. 13.7.2, 13.7.3., 13.7.5., 13.7.6 решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по вопросам 13.7.4. и 13.7.7. принимаются квалифицированным большинством голосов, не менее 2/3 всех собственников многоквартирного дома. Решения по остальным вопросам принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов, присутствующих на общем собрании членов товарищей.

13.10. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества в случае, если члены товарищества не обладают более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

14. Правление товарищества

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

14.2. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

14.4. Члены правления избираются собственниками жилых и нежилых помещений на общем собрании, созываемом для этой цели в установленном порядке. Члены правления избираются на срок два года. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым собственником жилого или нежилого помещения либо в письменной, либо в устной форме на собрании, созванном с целью избрания членов правления. Список всех кандидатов в правление представляется собственникам - членам товарищества не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления. Члены товарищества могут утвердить специальные процедуры проведения таких выборов, если они не противоречат настоящему уставу. Правление на первом своем заседании избирает из своего состава председателя.

14.5. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

14.5.1. Соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава.

14.5.2. Контроль за своевременным внесением членами товарищества, другими собственниками, нанимателями, арендаторами помещений установленных обязательных платежей и взносов.

14.5.3. Составление годового бюджета товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.

14.5.4. Заключение договоров от имени товарищества.

14.5.5. Представительство товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

14.5.6. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление.

14.5.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их.

14.5.8. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

14.5.9. Ведение списка членов товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

14.5.10. Созыв и организация проведения общего собрания.

14.5.11. Выбор организаций, представляющих услуги по содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также осуществление контроля за их деятельностью.

14.5.12. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

14.6. Вакансии в правлении могут быть заполнены по решению специального заседания правления, созванного для этой цели в любое время после возникновения такой вакансии. Избранный или назначенный таким образом член правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена правления, на смену которому он пришел.

14.7. Заседание правления созывается его председателем.

14.8. Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

14.9. Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца. Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену правления по почте или вручаться лично не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения заседания. Члены товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.

14.10. Специальные заседания правления могут созываться председателем с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену правления лично или по почте и в котором указываются время, место и тема повестки дня заседания.

14.11. Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять большинства членов правления, то большинством голосов присутствующие должны перенести данное заседание.

15. Председатель правления

15.1. Председатель правления избирается на два года. Данный срок устанавливается уставом товарищества. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества. Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется правлением товарищества, а в исключительных случаях по решению общего собрания.

15.2. Председатель, действуя от имени товарищества, подписывает платежные документы и договора на предоставление коммунальных услуг, обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием, но с обязательным информированием правления.

15.3. Если общее собрание членов товарищества приняло решение о самостоятельном управлении и обслуживании многоквартирного дома, то председатель разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка для обслуживающего персонала товарищества, положение об оплате их труда.

16. Ревизионная комиссия

16.1. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание избирает ревизионную комиссию из числа членов товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия избирается общим собранием на срок два года. Данный срок устанавливается уставом. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

16.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя, заместителя председателя. Вправе присутствовать на заседаниях правления.

16.4. Ревизионная комиссия:

16.4.1. Проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности товарищества не реже двух раз в год.

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

16.4.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности не реже одного раза в год.

17. Реорганизация и ликвидация товарищества

17.1. Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

17.2. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме.

17.3. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, приобретенное на целевые взносы и в результате хозяйственной деятельности и оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества в порядке, установленном законодательством и уставом товарищества.

Решение о государственной регистрации
Товарищества собственников жилья «Спартак» принято
Управлением Федеральной регистрационной службы по
Новосибирской области 26 декабря 2006 года, № 1837.

Сведения о государственной регистрации внесены
в Единый государственный реестр юридических лиц
11 января 2007 года за основным государственным
регистрационным номером 1075400000158;
(учетный номер 5414090195)

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено
печатью 15 (пятнадцать) листов

Заместитель руководителя
Управления Федеральной регистрационной
службы по Новосибирской области



В.П. Жердев
15. 01. 2007 г.

