

УТВЕРЖДЕН
Общим собранием домовладельцев
ТСЖ «Флагман»
Протокол № 1
от «11» июля 2005 года

УСТАВ

Товарищества собственников жилья

«Флагман»



г. Саратов

Председатель правления
Исмаилов И.А.

1. Общие положения

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

1.2. Полное официальное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Флагман».

1.3. Сокращенное официальное наименование Товарищества: ТСЖ «Флагман».

1.4. Место нахождения Товарищества: 410010, г. Саратов, ул. Навашина, дом 40/2.

2. Цель и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников помещений и лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения жилого дома по ул. Навашина д.40/2, созданное в целях:

реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;

сохранения и приращения недвижимости в жилом доме;

распределения между членами Товарищества 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 придомовой территории;

получения и использования 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;

осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Федеральным законом «О некоммерческих организациях», 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, создаваемой и действующей в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О некоммерческих организациях», а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами Саратовской области, г. Саратова и уставом Товарищества.

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

3.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности 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. Товарищество не отвечает по обязательствам ЖСК «Кондитер-2», в ведении которого до сдачи в эксплуатацию находился многоквартирный жилой дом, указанный в п.2.1. настоящего Устава.

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

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 гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

4.3. Члены Товарищества владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации пределах распоряжаются общим имуществом в жилом доме, находящемся в их общей долевой собственности.

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

4.6. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, 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, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания жилого дома, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других домовладельцев.

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 жилом доме, которая определяется в квадратных метрах общей площади.

4.8. Порядок 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.

4.9. 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 жилом доме;
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.

4.10. Члены Товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с Уставом, и соглашением между ними.

4.11. Не использование членом Товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в жилом доме.

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

5. Образование и использование средств и фондов Товарищества, участие членов товарищества в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества

5.1. 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/или 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.

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 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 жилой доме, на основе которого создано Товарищество.

5.5. 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.

5.6. 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.

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

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

5.9. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества собственников жилья «Флагман», производят коммунальные платежи и взносы, установленные общим собранием Товарищества.

5.10. Члены Товарищества, собственники помещений обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным периодом.

5.11. В случае несвоевременной оплаты с члена Товарищества взимаются пени в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.12. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов Товарищества.

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 Российской Федерации и Уставом.

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

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

эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;

строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в жилом доме;

сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав жилого дома и находящегося в собственности товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества жилого дома и улучшения общего имущества;

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, расходующиеся на цели, соответствующие задачам Товарищества, указанным в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации.

7. Членство в Товариществе

7.1. Членство в Товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения на основании заявления о вступлении в Товарищество собственников жилья.

7.2. Если в многоквартирном доме создано Товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

7.3. 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.

7.4. 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.

7.5. 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.

8. Права Товарищества

8.1. Товарищество имеет право:

8.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, договор доверительного управления, 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. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в жилом доме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом товарищества, получив для этого в случае необходимости лицензию на соответствующий вид деятельности.

8.1.3. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

8.1.4. 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;

8.1.5. Выполнять работы для собственников помещений в жилом доме и предоставлять им услуги;

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

8.1.7. 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.

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

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

8.1.10. 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) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;

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 и совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества.

8.3. В случае неисполнения собственниками помещений в жилом доме своих обязанностей по участию в общих расходах, невыполнения договорных обязательств Товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

9. Обязанности Товарищества

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

9.1.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;

9.1.3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

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

9.1.5. 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;

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 прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

9.1.8. 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;

9.1.9. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

9.1.10. 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 помещениями.

10.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, 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. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

10.1.5. Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

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

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

10.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом Товарищества.

11. Обязанности членов товарищества

11.1. Член Товарищества 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 домов и придомовой территории.

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 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 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. Возмещать 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. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных Уставом Товарищества или решением общего собрания членов Товарищества.

11.1.10. Своевременно вносить взносы, необходимые для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом объектов общей собственности, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества.

11.1.11. Вносить регулярные платежи ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за прошедшим.

11.1.12. Вносить обязательные платежи даже в случаях длительного неиспользования жилого или нежилого помещения, а также отказа от использования отдельных объектов общей собственности. Член Товарищества должен внести все обязательные платежи до передачи права собственности на принадлежащее ему на праве собственности жилое или нежилое помещение другому лицу.

11.1.13. В случае продажи принадлежащего ему на праве собственности жилого или нежилого помещения предоставить покупателю, кроме обычных технических характеристик, сообщаемых покупателю при продаже помещений, документы со следующими сведениями:

- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
- сведения о залоге помещения;
- сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество собирается произвести в течение 2-х (двух) предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

11.1.14. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

12. Органами управления и контроля Товарищества являются:

- Общее собрание;
- Правление;
- Председатель правления;
- Ревизионная комиссия.

13. Общее собрание членов Товарищества.

13.1. Общее собрание является высшим органом управления Товарищества и состоит из всех членов Товарищества. Вопросы на Общем собрании Товарищества решаются голосованием. Каждый член Товарищества обладает числом голосов, равным общей площади принадлежащих ему помещений, измеренной в квадратных метрах и округленной до целого числа.

13.2. Список членов Товарищества, имеющих право на участие в Общем собрании, составляется на основании поданных письменных заявлений о членстве в Товариществе.

13.3. Время созыва, место проведения и повестку дня Общего собрания определяет Правление.

13.4. Общее собрание правомочно, если в нём приняли участие члены, обладающие в совокупности более чем половиной голосов. Принявшими участие в Общем собрании считаются члены, зарегистрировавшиеся для участия в нём.

13.5. Не может принимать участие в голосовании член Товарищества, имеющий задолженность по членским взносам, или членство которого было приостановлено.

13.6. Годовое Общее собрание созывается Правлением Товарищества по вопросам, отнесенным к исключительной компетенции Общего собрания.

13.7. Внеочередное Общее собрание может созываться Правлением Товарищества по собственной инициативе для решения неотложных вопросов. Внеочередное Общее собрание может созываться Правлением по требованию Председателя Товарищества, Председателя Ревизионной комиссии или членов Товарищества, обладающих в совокупности не менее чем 10% от общего числа голосов на Общем собрании, на дату предъявления требования.

13.8. Внеочередное Общее собрание должно быть проведено в течение 15 (пятнадцати) дней со дня принятия решения, если оно созывается по собственной инициативе Правления, и в течение 30 (тридцати) дней с момента представления требования о проведении внеочередного Общего собрания.

Если предлагаемая повестка дня внеочередного Общего собрания содержит вопрос об избрании членов Правления Товарищества, то такое Общее собрание должно быть проведено в течение 45 (сорока пяти) дней с момента представления требования о проведении внеочередного Общего собрания.

13.9. Сообщение о проведении Общего собрания должно быть сделано не позднее, чем за 10 (десять) дней, а сообщение о проведении Общего собрания, повестка дня которого содержит вопрос о реорганизации (ликвидации) Товарищества, - не позднее, чем за 20 (двадцать) дней до даты его проведения.

В указанные сроки сообщение о проведении Общего собрания должно быть размещено в общедоступных местах (дверях подъездов, лестничных площадках, лифтах и т.д.).

13.10. Если участвующие в Общем собрании члены обладают в совокупности менее половины голосов от общего числа голосов на Общем собрании, то объявляется проведение повторного Общего собрания, но не позднее, чем через 30 (тридцать) дней после несостоявшегося. Такое Общее собрание является правомочным независимо от количества голосов членов, участвующих в Общем собрании. На повторном Общем собрании могут решаться вопросы только первоначальной повестки дня.

Голосование по вопросам компетенции общего собрания может производиться посредством опроса в письменной форме (заочное голосование) в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексом Российской Федерации.

13.11. Решения Общего собрания, принятые с нарушением действующего законодательства Российской Федерации или настоящего Устава могут быть оспорены в судебном порядке. Иск может быть предъявлен любым членом Товарищества.

13.12. К исключительной компетенции Общего собрания относится:

- внесение изменений и дополнений в Устав;
- принятие решений о реорганизации или ликвидации Товарищества;
- 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 жилого дома;
- принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- введение ограничений на использование общего имущества;
- утверждение годового Финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;
- установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта жилого дома и оборудования;
- рассмотрение жалоб на Правление, Председателя и комиссии Товарищества;
- определение размера вознаграждения членам Правления.
- принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего
- избрание членов Правления Товарищества и определение количественного состава Правления;
- избрание и утверждение количества членов Ревизионной комиссии Товарищества;
- заслушивание и утверждение отчетов Правления и Ревизионной комиссии Товарищества;
- определение приоритетных направлений в деятельности Товарищества, принципов формирования и использования его имущества;

13.13. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с п.13.12 (абзац 1-6) решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества принявших участие в Общем собрании, по остальным вопросам простым большинством голосов.

14. Правление Товарищества

14.1. Правление избирается Общим собранием Товарищества в количестве 5 (пяти) человек сроком на 3 года, если иное не будет установлено Общим собранием, с правом переизбрания на новый срок.

14.2. Каждый член Правления имеет один голос при принятии решения на заседании Правления. Заседание Правления созывается Председателем Правления не реже одного раза в шесть месяцев. Члены Правления не вправе получать вознаграждение за выполнение ими возложенных на них функций, за исключением компенсации расходов, непосредственно связанных с участием в работе Правления Товарищества.

14.3. В работе Правления с правом совещательного голоса может принимать участие Председатель Ревизионной комиссии.

14.4. Правление полномочно принимать решение только при условии участия в его заседании более половины его членов. Решение принимается простым большинством голосов. Решение по вопросу об исключении члена из Товарищества принимается большинством голосов от списочного состава Правления.

14.5. В компетенцию Правления входит:

- планирование и реализация мер по текущей и перспективной деятельности Товарищества;
- избрание из своего состава Председателя Товарищества;
- принятие в члены Товарищества;
- утверждение в должности главного бухгалтера Товарищества;
- утверждение Положения об уплате взносов;
- утверждение штатного расписания Товарищества;
- заслушивание информации Ревизионной комиссии о проведенных проверках;
- принятие решения об участии в других организациях.

14.6. Решение Правления оформляется протоколом и подписывается председательствующим на заседании и секретарем заседания.

14.7. Правление Товарищества является постоянно действующим руководящим органом Товарищества в период между заседаниями Общего собрания.

15. Председатель правления Товарищества.

15.1. Председатель правления Товарищества является исполнительным единоличным органом Товарищества.

15.2. Председатель правления Товарищества:

- действует без доверенности от имени Товарищества в пределах своих полномочий;
- представляет интересы Товарищества в государственных органах, органах местного самоуправления и перед иными третьими лицами;
- организует проведение заседаний Правления;
- подготавливает материалы и проекты решений для обсуждения на заседании Правления;
- заключает договоры;
- распоряжается средствами и имуществом Товарищества, если иное не предусмотрено Уставом или внутренними документами Товарищества;
- выдаёт доверенности;
- осуществляет приём и увольнение работников Товарищества;
- издаёт приказы и дает указания, обязательные для всех работников Товарищества;
- направляет представителей Товарищества для участия в совещаниях, конференциях, стажировках, ярмарках;
- несет персональную ответственность за обеспечение сохранности и учета документов по личному составу.
- решает иные вопросы, связанные с финансово-хозяйственной деятельностью и принимает иные решения в соответствии с Положением о Председателе, утвержденном на Общем собрании.

15.3. Председатель правления несет ответственность перед Товариществом за убытки, причиненные виновными действиями (бездействием) в случаях, предусмотренных законодательством.

15.4. Председатель правления Товарищества избирается на должность Правлением Товарищества сроком на 3 года и может быть переизбран на новый срок не более двух раз.

15.5. В случае прекращения полномочий (в том числе досрочного) Председателя правления Товарищества, а также невозможности исполнения им своих должностных обязанностей, до вступления в должность Председателя правления Товарищества, избранного в соответствии с настоящим Уставом, функции Председателя осуществляет лицо, определяемое Правлением Товарищества.

16. Ревизионная комиссия.

16.1. Ревизионная комиссия избирается Общим собранием Товарищества на 2 (два) года в количестве 3 (трех) человек.

16.2. Ревизионная комиссия осуществляет контроль финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, путем проведения проверок. Проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества осуществляются Ревизионной комиссией не реже одного раза в год. Решение о проведении внеплановой проверки финансово-хозяйственной деятельности также вправе принимать Общее собрание и Правление Товарищества.

16.3. По результатам проведения проверки финансово-хозяйственной деятельности Ревизионная комиссия составляет акт, который подписывается всеми лицами, принимавшими участие в проведении проверки.

16.4. Ревизионная комиссия Товарищества обязана потребовать созыва внеочередного Общего собрания членов Товарищества в случае выявления серьезных нарушений в финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

16.5. По решению Общего собрания Товарищества полномочия всех или отдельных членов Ревизионной комиссии могут быть прекращены досрочно.

17. Реорганизация и ликвидация Товарищества.

17.1. Реорганизация Товарищества осуществляется по решению Общего собрания, за которое проголосовали члены Товарищества, обладающие не менее 2/3 голосов, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ.

17.2. Ликвидация Товарищества осуществляется по решению Общего собрания, за которое проголосовало члены Товарищества, обладающие не менее 2/3 голосов, либо по решению суда.

17.3. При ликвидации Товарищества оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество подлежит распределению между членами Товарищества в соответствии с их имущественным взносом, размер которого не превышает размер их имущественных взносов. Порядок использования имущества Товарищества, стоимость которого превышает размер имущественных взносов его членов, определяется в соответствии с п.1. ст.20 ФЗ «О некоммерческих организациях». Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

18. Порядок внесения изменений и дополнений в Устав Товарищества.

Решения о внесении изменений и дополнений в Устав Товарищества принимаются Общим собранием. Решения Общего собрания о внесении изменений и дополнений в Устав Товарищества принимаются квалифицированным большинством – 2/3 от количества голосов принадлежащих членам Товарищества, принявших участие в Общем собрании.