

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ
Решение о государственной
регистрации принято

«15» март 2008г.

Утвержден
общим собранием собственников помещений
многоквартирного строящегося дома
Протокол № 1 от 3 апреля 2007г.

Председатель *Тарасова И.Г.* Тарасова И.Г.

У С Т А В

Товарищества собственников жилья

«Родник»

г. Сочи
2007г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Родник», ^{15 июля 2004} далее именуемое «Товарищество», является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в строящемся многоквартирном доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, пос. Лазаревское, ул. Родниковая, для совместного управления комплексом недвижимого имущества в данном многоквартирном доме, обеспечения ввода в эксплуатацию и эксплуатацию этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Товарищество учреждено в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации и Жилищным Кодексом Российской Федерации, решением собрания собственников помещений в строящемся многоквартирном жилом доме в Лазаревском районе г. Сочи Краснодарского края. Товарищество создается без ограничений срока действия.

1.3. Собственники помещений в многоквартирном доме могут создать только одно Товарищество. Решения собрания Товарищества принимаются собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

1.4. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

1.5. Товарищество осуществляет свою деятельность на основании гражданского, жилищного и иного законодательства, действующего на территории Российской Федерации, и настоящего устава, имеет самостоятельный баланс, расчетные и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты юридического лица.

1.6. Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников жилья «Родник»; Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: ТСЖ «Родник».

1.7. Члены Товарищества осуществляют совместное управление, владение и пользование комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Л-200, ул. Родниковая.

1.8. Место нахождения правления товарищества: 354200, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, ул. Пугачева, дом 15.

1.9. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, соответствующую предмету и целям деятельности Товарищества.

1.10. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, представлять общие

интересы собственников помещений в государственных по ~~органах~~ ^{органах власти} и органах местного самоуправления, а также перед иными лицами. ^{Лица не о государственной}

1.11. Товарищество не имеет извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяет полученную прибыль между своими членами: ^{15. 10. 2008 г.}

- полученная Товариществом прибыль от предпринимательской деятельности и использования имущества Товарищества направляется на финансирование основной деятельности Товарищества – управление комплексом недвижимого имущества в указанном многоквартирном жилом доме, обеспечение эксплуатации этого дома и другие цели, предусмотренные законодательством и настоящим уставом.

1.12. Товарищество имеет в собственности обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам всем этим имуществом.

1.13. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Собственники помещений не несут ответственность по обязательствам Товарищества.

1.14. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами строящегося многоквартирного дома.

- общим имуществом Товарищества являются: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, 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 данных домах 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 которых расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, не расположенные на указанном земельном участке.

2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ПРАВОСПОСОБНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество может иметь гражданские права, которые соответствуют целям деятельности, предусмотренным в настоящем Уставе, нести связанные с этой деятельностью обязанности, совершать сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу.

2.2. Товарищество создано с целью управления комплексом недвижимого имущества в указанном строящемся многоквартирном доме, ввода в эксплуатацию и обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения,

пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в указанном многоквартирном доме.

2.3. Основные цели создания Товарищества:

2.3.1. Совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;

2.3.2. Обеспечение эксплуатации этого комплекса;

2.3.3. Владение, пользование в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2.4. Для достижения своих целей Товарищество вправе осуществлять следующие виды деятельности:

- управление содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, входящем в состав Товарищества;
- строительство новых объектов общего имущества в многоквартирном доме, входящем в состав Товарищества;
- сдача в аренду, внаём либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав единого комплекса недвижимого имущества, с соблюдением требований действующего законодательства;
- планирование деятельности по управлению многоквартирным домом;
- проведение технических осмотров многоквартирного дома с целью оценки содержания многоквартирного дома и необходимости проведения работ по ремонту и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома:
- обеспечение санитарного содержания придомовой территории;
- организация и осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания;
- организация подготовки и подготовка многоквартирных домов к сезонной эксплуатации;
- организация проведения капитального ремонта и осуществление контроля за его проведением;
- разработка и осуществление мероприятий по эффективному использованию нежилых помещений и земельного участка в целях привлечения дополнительных финансовых средств, для улучшения состояния общего имущества многоквартирных домов либо соразмерного уменьшения размера платежей членов Товарищества за жилищно-коммунальные услуги;
- организация предоставления жилищно-коммунальных услуг в соответствии с техническими условиями и стандартами, собственниками, нанимателями и арендатором в многоквартирных домах;
- начисление платежей за жилищно - коммунальные услуги, организация и осуществление сбора средств на содержание и ремонт имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом;
- осуществление контроля за использованием жилых и нежилых помещений Товарищества в соответствии с требованиями действующего законодательства;
- выдача собственникам и нанимателям помещений в многоквартирном доме, входящем в состав Товарищества, расчётных документов и справок о

«15» июля 2004 г.

размере занимаемых помещений, о платежах за жилищно-коммунальные услуги и других документов;

- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

- осуществление взыскания задолженности за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством;

- осуществление иных действий, направленных на более эффективное обслуживание, использование и развитие общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом;

- иная деятельность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом.

2.5. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной настоящим уставом.

2.6. Доходы, получаемые от хозяйственной деятельности Товарищества, используются по решению общего собрания членов Товарищества для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, ради которых создано Товарищество.

2.7. Доходы, полученные Товариществом от хозяйственной деятельности, не могут распределяться между членами Товарищества.

2.8. Товарищество имеет право:

- заключать договора на управление и (или) содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, входящем в состав Товарищества, с юридическим лицом, независимо от организационно-правовой формы, или предпринимателем без образования юридического лица (управляющим);

- определять бюджет (смету доходов и расходов) Товарищества на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, входящем в состав Товарищества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие, установленные действующим законодательством и настоящим уставом цели;

- устанавливать на основе принятого годового бюджета (сметы доходов и расходов) Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника помещений в многоквартирном доме, входящем в состав Товарищества в соответствии с его долей участия;

- выполнять работы для собственников помещений и оказывать им услуги;

- пользоваться предоставленными банками кредитами в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством и договором;

- передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и оказывающим Товариществу услуги;

- продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу собственников жилья в соответствии с действующим законодательством;

- управлять и использовать помещения в многоквартирном доме, предназначенные для нежилых целей;

15 июля 2004 г.

- требовать в судебном порядке принудительного возмещения
собственника -
ми помещений платежей и взносов, а также причиненных Товариществу
убытков, в случае неисполнения ими своих обязанностей по участию в общих
расходах;

Регистрация принята
12.11.2019 г.

- заключать сделки и совершать иные действия, отвечающие целям, ради которых создано Товарищество;
- осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.9. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещения в многоквартирном доме, входящем в состав Товарищества, Товарищество вправе:

- в установленном порядке предоставить в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества Товарищества в многоквартирном доме, входящем в состав Товарищества;
- в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме, входящем в состав Товарищества, в соответствии с градостроительными нормами и правилами;
- в установленном порядке получать в пользование либо получать приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- в установленном порядке осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающих и выделенных земельных участках.

2.10. Товарищество обязано:

- обеспечивать требования действующего законодательства, а также настоящего Устава;
- заключать договора на содержание и ремонт жилых помещений общего имущества в многоквартирном доме, входящем в состав Товарищества, с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества в многоквартирном доме, входящем в состав Товарищества;
- выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, принятые в соответствии с заключенными договорами обязательства;
- создать условия для выполнения всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме, входящем в состав Товарищества;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, входящем в состав Товарищества, при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом, распределении между домовладельцами расходов по содержанию и ремонту общего имущества;

- обеспечить выполнение собственниками помещений в многоквартирном доме, входящем в состав Товарищества; регистрации принято

- представлять интересы собственников помещений в отношениях с третьими лицами в соответствии с действующим законодательством. 15.10.2015 г.

2.11. Товарищество ведёт финансовый учет своей деятельности и формирует финансовую отчетность в соответствии с действующим законодательством РФ самостоятельно или на договорной основе с физическим или юридическим лицом. Ведение бухгалтерского учета и формирования финансовой отчетности Товарищества в установленном порядке контролируется ревизионной комиссией.

3. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

3.1. Членство в Товариществе собственников жилья возникает у лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме по ул. Родниковая в Лазаревском районе г. Сочи на основании заявления о вступлении в Товарищество.

3.2. Членами Товарищества являются лица, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме по ул. Родниковая в Лазаревском районе г. Сочи, участвовавшие в учреждении Товарищества (учредители) и вступившие в Товарищество после его государственной регистрации.

3.3. Хранение заявлений о вступлении в Товарищество и списков членов Товарищества осуществляет председатель правления Товарищества собственников жилья с момента подачи указанного заявления. Если в многоквартирном доме создано Товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них прав собственности на помещение.

3.4. 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.

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

3.6. 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.

3.7. При реорганизации юридического лица – члена Товарищества либо смерти гражданина – члена Товарищества их правопреемники (наследники) могут стать членами Товарищества после возникновения права собственности на жилое и (или) нежилое помещение в многоквартирном доме с момента подачи соответствующего заявления.

3.8. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

3.9. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме ~~следует судьбе~~ права собственности на указанное помещение.

3.10. Собственники помещений дома 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 доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

3.11. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

3.12. Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным Законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности Товарищества.

3.13. Собственники помещений несут бремя расходов на содержание общего имущества в соответствии с их долей в общей долевой собственности.

3.14. В целях обеспечения благоприятных условий использования недвижимости и для обеспечения благосостояния и безопасности собственников помещений и лиц, в них проживающих, для сохранения качества квартир и их стоимости, члены Товарищества используют комплекс недвижимого имущества в соответствии со следующими принципом:

- объекты совместного пользования должны использоваться по прямому назначению и без нарушения прав других собственников помещений по пользованию ими.

3.15. В случае перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник помещения обязан уведомить об этом Товарищество и участвовать в расходах по внесению поправок в учредительные документы в соответствующем порядке. То же касается переустройства и перепланировки жилого помещения, а также изменений границ смежных помещений в многоквартирном доме, осуществляемых в порядке статьи 40 Жилищного Кодекса РФ.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Члены товарищества имеют право:

- принимать участие в работе Общего собрания членов Товарищества, участвовать в управлении Товарищества как лично, так и через своего представителя, избирать и быть избранным в органы управления и контроля;

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

- самостоятельно, и без согласования собственников помещений и членов Товарищества, распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым и нежилым помещением;

«15» июль 2004 г.

- производить усовершенствования и изменения, внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого и (или) нежилого помещения, если они не нарушают структурной целостности несущих конструкций жилого дома, а также систему функционирования инженерных коммуникаций;

- участвовать в управлении Товариществом как лично, так и через своего представителя; избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;

- получать информацию о деятельности Товарищества, органов его управления и контроля, о принятых ими решениях, о состоянии его имущества и произведённых расходах;

- обращаться в Правление (к председателю Правления) с запросами, заявлениями и жалобами, связанными с деятельностью Товарищества. Порядок рассмотрения обращений устанавливает Правление в соответствии с действующим законодательством РФ;

- обращаться в суд для признания решения(й) общего собрания недействительным(и);

- член Товарищества обладает другими правами, предусмотренными действующим законодательством и настоящим Уставом.

4.2 .Члены Товарищества обязаны:

- соблюдать жилищное законодательство, правила проживания в многоквартирном доме, а также настоящий Устав и решения органов управления Товарищества;

- соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания принадлежащего ему помещения, а также многоквартирного дома и придомовой территории;

- нести бремя содержания и ремонта помещения, находящегося в его собственности;

- принимать участие в расходах и своевременно уплачивать взносы, необходимые для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, управлением, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом общего имущества дома;

- участвовать в расходах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- своевременно и в полном объёме оплачивать обязательные платежи, целевые взносы и специальные сборы, установленные Общим собранием, не позднее 15 числа следующего месяца. Лица, несвоевременно и не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, т.е. должники, (согласно статье 155 п.14 Жилищного Кодекса РФ) обязаны уплатить пеню в

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
Центрального
Республиканского
не выплаченных в срок
следующего дня после
фактической выплаты
«12» июля 2004 г.

размере одной трёхсотой ставки рефинансирования
банка России, действующей на момент оплаты, от
сумм за каждый день просрочки, начиная со
наступления установленного срока по день
включительно;

- производить оплату коммунальных услуг и установленных законом
налогов на недвижимое имущество через расчётный счёт Товарищества в
случае, если такое решение принято общим собранием членов Товарищества;

- нести ответственность за вред, причиненный арендаторами или
нанимателями принадлежащего ему помещения, общему имуществу или
помещениям других членов Товарищества;

- своевременно информировать Правление Товарищества собственников
жилья об изменении своих данных;

- содержать находящееся в его собственности жилое/нежилое помещение в
надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за
свой счёт;

- использовать жилое помещение по его назначению;

- обеспечивать доступ к частям жилого (нежилого) помещения в случае
необходимости поддержание этих частей в надлежащем состоянии или
необходимости восстановления объектов общей собственности, или для
предотвращения возможного ущерба, который может быть причинён
недвижимому имуществу;

- самостоятельно предпринимать необходимые меры по предотвращению
ущерба объектам общей собственности членов Товарищества без
соответствующего согласования с правлением Товарищества или общим
собранием членов Товарищества;

- использовать объекты общей собственности только по их прямому
назначению и не нарушать права и интересы других домовладельцев по
пользованию данными объектами, соблюдать установленный Правлением
порядок пользования единым комплексом недвижимого имущества;

- в случае продажи принадлежащего ему на праве собственности жилого и
(или) нежилого помещения предоставить покупателю в дополнение к
документам, предусмотренным гражданским законодательством, копию Устава
Товарищества и сведения о его обязательствах Товариществу, собственник
помещения должен письменно уведомить правление Товарищества о продаже
с указанием имени, адреса и реквизитов нового владельца;

- не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности
Товарищества собственников жилья;

- исполнять другие обязанности, предусмотренные законодательством и
настоящим Уставом.

4.3. Каждый собственник помещений в многоквартирном доме должен
возместить Товариществу и другим собственникам помещений ущерб,
нанесённый им, членами его семьи, или любым лицом, занимающим данную
квартиру с согласия собственника помещения, объектам совместного
пользования или другим квартирам, в результате небрежности или умышленно,

включая ущерб, нанесённый другим квартирам или объектам собственного пользования, в результате неправильной эксплуатации, ремонта и реконструкции её собственником помещения.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
по г. Москве
регистрации принято

«15» июль 2004 г.

5. ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ В ТОВАРИЩЕСТВЕ

5.1. Товарищество приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и Уставом Товарищества.

5.2. Органами управления Товарищества являются: Общее собрание членов Товарищества, Правление Товарищества.

- Правление вправе привлечь к управлению Товариществом профессионального управляющего, с делегированием необходимых полномочий, в части, не противоречащей Гражданскому Кодексу РФ, Жилищному Кодексу РФ и настоящему Уставу.

- Порядок привлечения профессионального управляющего определяется Правлением в соответствии с Гражданским Кодексом РФ и Жилищным Кодексом РФ и настоящим Уставом.

- Привлечение профессионального управляющего ни в коей мере не умаляет полномочий Правления.

5.3. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества. В общем собрании с правом решающего голоса вправе участвовать только члены Товарищества или их представители, уполномоченные надлежаще оформленной доверенностью.

5.4. Годовое Общее собрание членов Товарищества проводится ежегодно не ранее, чем через 90 дней и не позднее чем через 180 дней после окончания финансового года.

5.5. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

- 1) внесение изменений в устав товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 5) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 8) утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;

9) рассмотрение жалоб на действия ~~правления товарищества~~ ^{председателя правления товарищества} и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

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;

11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества;

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

13) другие вопросы, предусмотренные настоящим Кодексом или иными федеральными законами.

Результаты голосования, полученные в соответствии с Уставом, обязательны для всех собственников помещения во всех случаях, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании (независимо от причины).

5.6. Вновь назначенное Общее собрание может быть созвано в срок не ранее 2 и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

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

5.8. Общее собрание ведет председатель Правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов Правления. В случае отсутствия членов Правления председательствующий может быть избран из членов Товарищества.

5.9. Правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного Кодекса РФ и уставом товарищества. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей.

5.10. Решения принимаются большинством голосов и оформляются протоколом. Для ведения протокола избирается секретарь собрания.

Протокол Общего собрания членов Товарищества подписывается председателем Правления и секретарем Общего собрания и хранится по адресу регистрации юридического лица в течение всего периода деятельности Товарищества.

5.11. Членам Товарищества предоставляются по их требованию для ознакомления протоколы Общих собраний и выдаются заверенные выписки из протоколов.

5.12. Решение может быть принято путем письменного опроса членов Товарищества.

5.13. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом РФ к компетенции общего

собрания в соответствии с пунктами 2, 6, 7, 12 части 2 статьи 145 Жилищного кодекса РФ, 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 2/3 г. представителей.

5.14. Правление Товарищества является коллегиальным исполнительным органом управления Товарищества, подотчётным Общему собранию членов Товарищества, осуществляющему руководство деятельностью Товарищества.

Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесённых Жилищным Кодексом Российской Федерации к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также вопросов, отнесённых законом и настоящим Уставом к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества.

5.15. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества. Члены правления избираются на Общем собрании, созываемом для этой цели в установленном порядке.

5.16. Срок полномочий членов правления составляет 2 года.

5.17. Количество членов Правления определяется Общим собранием членов Товарищества, но не может быть более 3 человек. Правление на первом своём заседании избирает из своего состава председателя, и секретаря (ответственного за делопроизводство).

5.18. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

- соблюдение собственниками помещений действующего законодательства и требований настоящего Устава;
- контроль за своевременным внесением собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- составление годового бюджета (сметы доходов и расходов), отчётов Товарищества, представление их на утверждение Общему собранию;
- заключение договоров от имени Товарищества, в том числе договоров на содержание и ремонт общего имущества;
- наём рабочих и служащих и увольнение их;
- ведение списка собственников помещений, а также делопроизводства, бухгалтерского учёта и отчетности;
- созыв и организация проведения Общего собрания.

5.19. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке и кассе Товарищества, в соответствии с финансовым планом.

5.20. Правление имеет право самостоятельно решать вопросы, касающиеся безопасности проживания в доме и сохранности общего имущества.

5.21. Правление Товарищества осуществляет свою деятельность в форме заседаний. На заседаниях Правления рассматриваются вопросы, предложенные председателем правления Товарищества или любым членом Правления.

Подготовку и организацию заседания правления обеспечивает председатель Правления.

Заседание Правления Товарищества созывается председателем Правления один раз в квартал.

Первое заседание Правления, организуемое после общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания, очередные заседания Правления проводятся по графику.

5.22. Заседание Правления признаётся правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления.

5.23. Решения Правления Товарищества принимаются путём открытого голосования и оформляются протоколом заседания правления.

5.24. Решения Правления Товарищества обязательны для исполнения всеми членами Товарищества и работниками, заключившими с Товариществом трудовые договоры.

5.25. Председатель Правления Товарищества избирается сроком на два года. Председатель Правления обеспечивает выполнение решений Правления Товарищества, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

Главный бухгалтер Товарищества при исполнении указаний председателя Правления обязан руководствоваться нормами Федерального закона «О бухгалтерском учёте».

Председатель Правления не вправе давать обязательные к исполнению указания председателю и членам ревизионной комиссии (ревизору) Товарищества.

5.26. К компетенции председателя Правления относятся вопросы руководства текущей деятельностью Товарищества, за исключением вопросов отнесенных к компетенции Общего собрания или Правление Товарищества.

✓ 5.27. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или Общим собранием.

Разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

5.28. Председатель Правления при осуществлении своих прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах членов Товарищества.

5.29. Для осуществления контроля финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, в том числе деятельности Правления Товарищества, Общее собрание избирает ревизионную комиссию из числа членов Товарищества в составе 3-х человек.

5.30. Ревизионная комиссия, контрольный избирается Общим собранием сроком на 2 года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества, бухгалтер Товарищества, а также их родственники. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

5.31. Ревизионная комиссия Товарищества:

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- представляет Общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед Общим собранием о своей деятельности;
- выполняет иные функции, установленные действующим законодательством РФ, настоящим Уставом, иными внутренними документами Товарищества.

5.32. Член ревизионной комиссии имеет право:

- проверять состояние имущества Товарищества, расчетные счета, балансовые счета и бухгалтерские документы;
- требовать от Правления устных и письменных объяснений;
- требовать помощь Правления, необходимую для осуществления своих задач;
- присутствовать без права голоса на собрании Правления и быть информированным о решениях и подписаниях Правления;
- инициировать созыв внеочередного Общего собрания или внеочередного собрания Правления;
- инициировать письменное голосование о принятии решения Общего собрания или Правления.

5.33. Собрание членов ревизионной комиссии созывается по необходимости, но не реже одного раза в год.

6. ИМУЩЕСТВО, ФИНАНСОВЫЕ СРЕДСТВА И ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. 1. В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

6.2. Средства Товарищества состоят из:

- вступительных взносов и иных взносов, установленных решением Общего собрания членов Товарищества;
- обязательных платежей на содержание, ремонт общего имущества;
- доходов от хозяйственной и предпринимательской деятельности Товарищества, направленной на осуществление целей и задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, представление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

- доходов по банковским вкладам (депозитам), другим ценным бумагам;

- добровольных взносов и пожертвований юридических и физических лиц.

6.3. Средства Товарищества направляются на покрытие общих расходов по управлению и содержанию дома, которые включают в себя: 15. июль 20 04 г.

- общие расходы на управление, ведение бухгалтерской отчетности, юридические услуги, которые осуществляет Товарищество;

- расходы на эксплуатацию, ремонт и содержание недвижимости, за исключением тех частей недвижимости, эксплуатации, ремонт и содержание которых должны осуществляться собственниками помещений в соответствии с Уставом;

- такие расходы, которые Общее собрание считает необходимыми, и которые специально включены в бюджет Товарищества в раздел резерва оборотных средств, раздел возмещения основных средств, расходы, необходимые для покрытия дефицита бюджета за прошлые годы и т.д.;

- другие виды расходов, необходимые для достижения целей деятельности Товарищества.

6.4. Платежи по общим расходам должны осуществляться собственниками помещений до 15-го числа следующего месяца за истекшим.

6.5. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение, обязаны уплатить пеню в размере трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.6. На основании решения Общего собрания в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества или Правлением:

- фонд текущих расходов, используемый исключительно на цели текущего содержания многоквартирного дома, включая текущий и внеплановый ремонт, приобретения оборудования, мебели, оргтехники, а также на оплату труда наёмного персонала;

- фонд капитального ремонта, используемый исключительно для целей капитального ремонта многоквартирного дома, включая модернизации и реконструкции;

- резервный фонд, используемый для поддержки платежеспособности Товарищества.

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

6.8. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности.

6.9. Собственники помещений оплачивают за потребление воды, отопления, газа, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные представленные им коммунальные услуги их поставщикам, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты за коммунальные услуги по договорным обязательствам.

«15» _____ 20__ г.

6.10. Платежи, связанные с текущими расходами, собственниками помещений осуществляются в соответствии с финансовым планом.

6.11. Ежегодно, не позднее 1-го декабря каждого года, после определения размеров расходов на эксплуатацию, ремонт или замену объектов общей собственности, Правление Товарищества составляет финансовый план на предстоящий финансовый год и определяет платежи каждого собственника помещений.

Общее собрание членов Товарищества, созываемого для утверждения финансового плана Товарищества, может быть проведено не ранее чем через 10 дней после направления проекта годового финансового плана на предстоящий финансовый.

6.12. Правление не вправе превысить расходы более чем на 10 % годового бюджета (сметы доходов и расходов) в связи с затратами, не предусмотренными бюджетом. Решение в данном случае принимается Общим собранием членов Товарищества.

7. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

7.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации либо ликвидации.

7.2. Реорганизация или ликвидация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

При ликвидации Товарищества собственников жилья оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество Товарищества направляется в соответствии с учредительными документами на цели, в интересах которых оно было создано, и (или) на благотворительные цели. В случае, если использование имущества ликвидируемого Товарищества в соответствии с его учредительными документами не представляется возможным, оно обращается в доход государства.

7.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о выходе из состава Товарищества в случае, если члены Товарищества в указанном доме не обладают 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Изменения и дополнения в настоящий устав вносятся на основании решения Общего собрания членов Товарищества, принятого большинством

голосов от общего числа голосов членов Товарищества, и подлежат государственной регистрации в установленном порядке.

8.2. Расходы по созданию и регистрации Товарищества распределяются между учредителями Товарищества пропорционально площади принадлежащих им помещений.

Межрайонная ИФНС России № 7 по Краснодарскому краю
 В Единый государственный реестр юридических лиц
 внесена запись: 21.10.2010 г.
 ОГРН 104236600004863
 ГРН 2102366453426
 Экземпляр документа хранится в регистрирующем органе
 Должность зам. директора
 Фамилия, инициалы Исмаилов А.И.
 Подпись Исмаилов А.И.
 М.П.



УТВЕРЖДЕНО
 Собранием правления
 ТСЖ «Родник»
 Протокол №3 от 07.10.2010 г.



ИЗМЕНЕНИЯ №1
 вносимые в Устав ТСЖ «Родник»

1. Пункт 1.8 статьи 1 Устава ТСЖ «Родник» исключить и изложить в следующей редакции:

«Место нахождения правления товарищества: 354200, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Родниковая, д. 23».

Межрайонная ИФНС России № 7 по Краснодарскому краю
В Единый государственный реестр юридических лиц
внесена запись: 14 июня 2011 г.
ОГРН 1082500004963
ГРН 2412368049563
Экземпляр документа хранится в регистрирующем органе
Должность: Зам. начальника
Фамилия, инициалы: Корзнев С.Н.
Подпись: [подпись]
М.П. [подпись]

УТВЕРЖДЕНО

Общим Собранием членов ТСЖ «Родник»

Протокол №1 от 30.04.2011 г.



ИЗМЕНЕНИЯ №2
вносимые в Устав ТСЖ «Родник»

1. Пункт 5.17 ст. 5 исключить и читать в следующей редакции:
«Количество членов правления определяется Общим собранием членов товарищества, но не может быть больше 9 человек. Правление на первом своем заседании избирает из своего состава председателя и секретаря (ответственного за делопроизводство)».