

Постановление

Кабинета Министров Республики Узбекистан

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРИМЕРНОГО УСТАВА ТОВАРИЩЕСТВА ЧАСТНЫХ
СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ И ПРИМЕРНОГО ДОГОВОРА МЕЖДУ
ТОВАРИЩЕСТВОМ ЧАСТНЫХ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ И СОБСТВЕННИКОМ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

(Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2006 г., №22, ст. 196)

В соответствии с Законом Республики Узбекистан «О товариществах частных собственников жилья» Кабинет Министров постановляет:

1. Утвердить:

Примерный устав товарищества частных собственников жилья согласно приложению № 1;

Примерный договор между товариществом частных собственников жилья и собственником нежилого помещения в многоквартирном доме согласно приложению № 2.

2. Совету Министров Республики Каракалпакстан, хокимиятам областей, городов и районов в срок до 1 сентября 2006 года обеспечить перерегистрацию товариществ собственников жилья в соответствии с Законом Республики Узбекистан «О товариществах частных собственников жилья» и настоящим постановлением.

3. Внести следующие изменения в постановление Кабинета Министров от 4 октября 1999 г. № 454 «Об утверждении Примерного Устава товарищества собственников жилья и Примерного положения о порядке передачи жилых домов в управление товариществу собственников жилья и взаимодействия его с органами государственной власти в вопросах содержания и ремонта жилищного фонда» (СП Республики Узбекистан, 1999 г., № 10, ст. 60):

из наименования постановления слова «Примерного Устава товарищества собственников жилья и» исключить;

абзац второй пункта 1 и приложение № 1 к постановлению считать утратившими силу.

4. Агентству «Узкоммунхизмат» совместно с Министерством юстиции и другими заинтересованными министерствами и ведомствами в двухмесячный срок внести в Кабинет Министров предложения об изменениях и дополнениях в законодательство, вытекающих из настоящего постановления.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Премьер-министра Республики Узбекистан Н.М. Ханова.

Премьер-министр Республики Узбекистан Ш. МИРЗИЯЕВ

г. Ташкент,

30 мая 2006 г.,

№ 100

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к постановлению Кабинета Министров

от 30 мая 2006 года № 100

ПРИМЕРНЫЙ УСТАВ

товарищества частных собственников жилья

1. Общие положения

1.1. Товарищество частных собственников жилья «_____» (краткое наименование — ТЧСЖ «_____»), создано в соответствии с Законом Республики Узбекистан «О товариществах частных собственников жилья» и представляет собой объединение частных собственников жилых помещений (далее — собственников) в многоквартирном доме (домах*) по адресу: г. _____, ул. _____, дом (дома) № _____.

* В товарищество объединены собственники жилых помещений более одного дома.

1.2. Местонахождение товарищества частных собственников жилья « _____ » (далее — Товарищество): Республика Узбекистан, г. _____, _____, улица _____, дом № _____.

1.3. Товарищество — некоммерческая организация, юридическое лицо, имеет обособленное имущество, счета в учреждениях банков, круглую печать и штампы со своим наименованием, а также символику.

1.4. Товарищество считается созданным и приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации в установленном порядке.

1.5. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.6. Изменения и дополнения в настоящий Устав вносятся в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом.

2. Цель и предмет деятельности

2.1. Целью создания Товарищества является совместное управление и обеспечение содержания, сохранности и ремонта жилищного фонда, пользование общим имуществом собственников (далее — общее имущество) в многоквартирном доме и земельным участком.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является:

обеспечение принятия собственниками совместных решений по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

исполнение решений собственников по обеспечению сохранности и надлежащего технического, санитарного, противопожарного и экологического состояния многоквартирного дома и земельного участка в соответствии с установленными правилами, нормами и стандартами, а также по улучшению состояния общего имущества (капитальному ремонту, реконструкции и модернизации);

распределение между собственниками общих расходов, связанных с содержанием общего имущества и земельного участка с элементами благоустройства, а также других общих расходов в Товариществе, обеспечение своевременного поступления обязательных взносов и платежей;

обеспечение согласования интересов собственников по владению и пользованию общим имуществом, земельным участком и элементами благоустройства, а также по распоряжению общим имуществом в пределах, установленных законодательством и настоящим Уставом;

обеспечение соблюдения правил пользования общим имуществом, земельным участком и имуществом Товарищества;

представление и защита интересов собственников, связанных с их общим имуществом и предоставлением коммунальных услуг, в отношениях с третьими лицами;

участие в обеспечении коммунальными услугами потребителей в многоквартирном доме, выполнение функции коллективного заказчика коммунальных услуг в случае, если собственники приняли такое решение;

осуществление иной деятельности в соответствии с законодательством и настоящим Уставом.

3. Членство в товариществе

3.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица — собственники жилых помещений в доме (домах), указанном в п. 1.1 настоящего Устава.

3.2. Членство в Товариществе возникает у собственника с момента государственной регистрации Товарищества.

Лица, приобретающие жилые помещения в доме (домах), указанном в п. 1.1, становятся членами Товарищества с момента возникновения у них права собственности на помещение.

3.3. При реорганизации товарищества частных собственников жилья путем присоединения к другому Товариществу членство в Товариществе у собственников жилых помещений, являвшихся членами реорганизуемого товарищества частных собственников жилья, возникает с момента принятия решения общим собранием членов Товарищества.

3.4. Права и обязанности юридического лица, являющегося членом Товарищества, осуществляются уполномоченным им лицом.

3.5. При реорганизации юридического лица — члена Товарищества или смерти физического лица — члена Товарищества их правопреемники или наследники становятся членами Товарищества с момента возникновения у них права собственности на помещение.

3.6. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

3.7. В случае, если жилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, последние обладают правами и обязанностями одного члена Товарищества и ставят Товарищество в известность о принятом ими способе реализации членства в Товариществе (на основе соглашения между ними).

3.8. В случае, если одному собственнику принадлежит несколько жилых помещений в многоквартирном доме (домах), он обладает правами и обязанностями одного члена Товарищества.

3.9. Членство в Товариществе прекращается в случаях:

прекращения права собственности на помещение;

принятия большинством собственников помещений отдельного многоквартирного дома решения о выходе из Товарищества;

ликвидации Товарищества.

4. Право собственности на общее имущество

4.1. Общее имущество принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

4.2. Общим имуществом в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности являются общие помещения многоквартирного дома (холлы, колясочные, помещения мусорокамер и др.), несущие и ограждающие конструкции (стены, перекрытия, фундаменты), межквартирные лестничные клетки, лестницы (внутриподъездные, наружные, входные в подъезды), лифты, лифтовые и иные шахты (вентиляционные шахты, мусоропроводы и др.), коридоры, технические этажи, подвалы, чердаки и крыши, внутридомовые инженерные сети и коммуникации, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование и устройства, находящиеся за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения.

Элементы фасадов дома, такие как фасадные окна подъездов, входные двери в подъезды дома и отделочные материалы фасада также относятся к общему имуществу.

4.3. Доля собственника помещения в праве общей долевой собственности на общее имущество равна отношению площади принадлежащего ему на праве собственности помещения к общей площади дома.

4.4. Доля каждого собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме неотделима от права собственности на его помещение.

Собственник не вправе отчуждать свою долю в общем имуществе в многоквартирном доме, отказываться от нее в пользу физических или юридических лиц, в том числе в пользу других собственников помещений в доме или Товарищества, а также совершать иные действия, влекущие утрату им доли в праве общей долевой собственности на общее имущество отдельно от принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения.

4.5. Доля собственника помещения в общем имуществе не может быть выделена в натуре.

4.6. Собственники помещения в многоквартирном доме обязаны совместно нести общие расходы по его содержанию. Доля участия собственника помещения в общих расходах определяется пропорционально площади помещения собственника в общей площади дома.

4.7. Право пользования общим имуществом в доме и земельным участком не зависит от размера доли собственников в праве общей долевой собственности. Части общего имущества, находящиеся в границах помещений собственников, являются общим имуществом ограниченного пользования.

4.8. Отдельные части общего имущества могут быть переданы в пользование членам Товарищества и другим лицам в порядке и на условиях, установленных общим собранием членов Товарищества.

Член Товарищества, использующий отдельные части общего имущества и/или земельного участка Товарищества исключительно в своих интересах (за исключением имущества ограниченного пользования), обязан вносить в Товарищество плату в размере, установленном общим собранием членов Товарищества.

4.9. Отдельные части общего имущества в доме могут быть переданы в аренду третьим лицам в порядке и на условиях, установленных общим собранием членов Товарищества, при условии получения согласия не менее пятидесяти процентов собственников помещений данного дома.

4.10. Продажа отдельных частей общего имущества, отчуждаемых без нанесения ущерба интересам собственников и возможностям пользования ими помещениями, может быть произведена только по согласию не менее семидесяти пяти процентов собственников помещений в доме.

5. Права и обязанности товарищества

5.1. Товарищество имеет право:

определять способ содержания общего имущества, земельного участка и имущества Товарищества;

утверждать план работ по содержанию общего имущества в доме (домах), земельного участка и имущества Товарищества;

утверждать смету доходов и расходов Товарищества на год;

устанавливать размеры обязательных ежемесячных взносов членов Товарищества на общие расходы, включая необходимые расходы по управлению, обслуживанию и ремонту общего имущества собственников помещений в доме (домах), затраты на содержание земельного участка и имущества Товарищества, другие общие расходы, связанные с деятельностью Товарищества;

на основе договора обеспечивать участие собственников нежилых помещений в содержании общего имущества в доме и других общих расходах собственников. В случае, если использование нежилых помещений по их назначению увеличивает затраты Товарищества на обеспечение надлежащего технического и санитарного состояния и ремонт общего имущества и/или создает неудобства по пользованию жилыми помещениями, Товарищество вправе предъявить собственнику нежилого помещения обоснованные требования по соответствующей компенсации в денежном

или ином материальном выражении на основании решения общего собрания членов Товарищества;

заключать договоры с юридическими и физическими лицами на управление, обслуживание и ремонт общего имущества, земельного участка и имущества Товарищества на конкурсной основе, а также на предоставление коммунальных и других услуг в соответствии с законодательством;

устанавливать правила пользования общим имуществом, земельным участком и имуществом Товарищества в порядке, определенном настоящим Уставом;

пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством и настоящим Уставом;

получать в установленном порядке в постоянное пользование земельные участки для обслуживания жилого дома (домов), возведения хозяйственных и иных построек; возводить хозяйственные и иные постройки на отведенном в постоянное пользование земельном участке, реконструировать части общего имущества или помещения Товарищества в соответствии с градостроительными нормами и правилами;

получать доступ в помещения собственника после предварительного уведомления и в его присутствии или представителя с целью контроля состояния, осуществления обслуживания и ремонта частей общего имущества, находящихся внутри помещений собственников, в соответствии с установленными нормами, правилами и стандартами;

получать немедленный доступ в помещения собственников для ликвидации аварии, грозящей повреждением имуществу других собственников и/или общему имуществу (в том числе, в установленном порядке, в случае отсутствия собственников и невозможности оповестить их в момент аварии);

в целях обеспечения сохранности общего имущества и защиты интересов всех собственников помещений в доме осуществлять в порядке, установленном общим собранием членов Товарищества, согласование реконструкции, перепланировки, переоборудования помещений;

предоставлять в пользование или ограниченное пользование части общего имущества физическим или юридическим лицам в случаях, когда это не связано с нарушениями охраняемых законом прав и интересов собственников, в порядке, установленном настоящим Уставом;

самостоятельно распоряжаться собственным имуществом, в том числе оборотными средствами, в соответствии с законодательством;

приобретать, продавать, передавать, обменивать, сдавать в аренду имущество Товарищества, списывать имущество с баланса в порядке, установленном законодательством;

выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества;

заниматься в соответствии с законодательством предпринимательской деятельностью в пределах, соответствующих уставным целям;

создавать специальные фонды с использованием их средств на цели, предусмотренные настоящим Уставом;

предъявлять в порядке, установленном законодательством, собственнику помещения требование об осуществлении обязательных взносов, установленных общим собранием членов Товарищества, о полном возмещении убытков, причиненных Товариществу;

вступать в объединения (ассоциации, союзы) товариществ частных собственников жилья, созданные для решения общих вопросов деятельности, и выходить из их состава;

запрашивать у собственников помещений:

контактную информацию (почтовый и/или электронный адрес, телефонные номера) для связи с ними или их представителями;

сведения о количестве проживающих в помещении с целью распределения общих расходов, размер которых зависит от количества пользователей помещением. Товарищество может иметь и иные права в соответствии с законодательством и настоящим Уставом.

5.2. Товарищество не имеет права распоряжаться, в том числе отчуждать, использовать в качестве залога общее имущество собственников иначе как в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Уставом;

5.3. Товарищество обязано:

обеспечивать сохранность и содержание общего имущества, земельного участка и имущества Товарищества в соответствии с установленными правилами, нормами и стандартами, а также решениями общего собрания членов Товарищества, собрания собственников помещений каждого дома;

обеспечивать выполнение настоящего Устава, решений общего собрания членов и правления Товарищества, а также собраний собственников помещений каждого дома;

определять ежегодно план работ по содержанию общего имущества, земельного участка и имущества Товарищества и составлять отчет об его исполнении для утверждения общим собранием членов Товарищества;

определять ежегодно план работ по содержанию общего имущества собственников помещений каждого многоквартирного дома как часть плана работ Товарищества и составлять отчет по его исполнению для утверждения собранием собственников помещений каждого дома;

составлять ежегодно смету доходов и расходов Товарищества и отчет по ее исполнению для утверждения общим собранием членов Товарищества;

составлять ежегодно смету доходов и расходов на содержание общего имущества в каждом многоквартирном доме как часть сметы доходов и расходов Товарищества и отчет по ее исполнению для утверждения собранием собственников помещений каждого дома;

обеспечивать своевременное поступление обязательных взносов и платежей;

обеспечивать соблюдение прав и законных интересов всех членов Товарищества при установлении правил, условий и порядка владения и пользования общим имуществом, расчете долей участия всех собственников помещений в общих расходах;

обеспечивать соблюдение всеми собственниками, арендаторами, нанимателями помещений правил пользования общим имуществом, земельным участком и имущества Товариществом;

представлять и защищать в отношениях с третьими лицами интересы членов Товарищества, связанные с содержанием, владением и использованием общим имуществом, предоставлением коммунальных услуг, а также в других случаях, предусмотренных законодательством;

обеспечивать выполнение договорных обязательств;

предоставлять собственникам информацию о состоянии общего имущества, произведенных и предстоящих расходах, отчитываться перед членами Товарищества в порядке, предусмотренном настоящим Уставом.

Товарищество может нести и иные обязанности, предусмотренные законодательством.

6. Права и обязанности членов товарищества

6.1. Член Товарищества имеет право:

самостоятельно без согласования с Товариществом или другими членами Товарищества владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением, в том числе сдавать его в наем или аренду в установленном законодательством порядке;

пользоваться общим имуществом, а также земельным участком и расположенными на нем элементами благоустройства и озеленения в соответствии с их назначением и правилами, утвержденными общим собранием членов Товарищества; получать информацию о деятельности Товарищества, состоянии общего имущества, произведенных и предстоящих общих расходах в порядке, установленном настоящим Уставом;

избирать и быть избранным в правление и ревизионную комиссию Товарищества; участвовать в деятельности Товарищества, в том числе путем заочного письменного голосования и/или через своего представителя, вносить предложения по совершенствованию его деятельности;

передавать нанимателю или арендатору помещения свои права и обязанности как члена Товарищества;

получить на основании решения общего собрания членов Товарищества в пользование отдельные части общего имущества и/или земельного участка Товарищества в порядке и на условиях, установленных решением общего собрания членов Товарищества.

Член Товарищества может иметь и иные права, определенные решениями общего собрания членов Товарищества и предусмотренные законодательством.

6.2. Член Товарищества обязан:

соблюдать требования настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества, собрания собственников помещений каждого дома, а также правила пользования общим имуществом, земельным участком, имуществом Товарищества и элементами благоустройства и озеленения, утвержденные общим собранием членов Товарищества;

использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его назначением; обеспечивать надлежащее содержание и ремонт находящегося в его собственности помещения за свой счет;

согласовывать с Товариществом реконструкцию, перепланировку, переоборудование принадлежащего ему помещения при получении им соответствующих разрешений в установленном порядке. Член Товарищества, допустивший самовольное переустройство и/или перепланировку и/или переоборудование помещения, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние;

предоставлять доступ в помещение, принадлежащее ему, представителям Товарищества и специализированным организациям после предварительного уведомления и в его присутствии или представителя для проведения осмотров, профилактического, текущего и капитального ремонтов частей общего имущества, находящихся в границах помещения собственника, а также немедленный доступ для устранения аварий. В случае не обеспечения доступа в помещение собственник компенсирует за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников, общему имуществу или имуществу Товарищества вследствие невыполнения необходимых работ из-за отказа в доступе в помещение;

обеспечивать сохранность общего имущества, находящегося в границах принадлежащего ему помещения;

использовать общее имущество, земельный участок, имущество Товарищества и элементы благоустройства и озеленения только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию ими;

участвовать в порядке, установленном настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества, собрания собственников помещений каждого дома, в общих расходах по содержанию общего имущества в доме и других общих расходах в Товариществе в соответствии с его долей участия в праве общей долевой

собственности на общее имущество в доме, если решением общего собрания членов Товарищества, собрания собственников помещений каждого дома не установлено иное; оплачивать предоставленные ему коммунальные услуги по установленным тарифам; предоставлять Товариществу контактную информацию (почтовый и/или электронный адрес, телефонные номера) для связи с ним или его представителем и своевременно сообщать об изменении такой информации;

в случае сдачи помещения в наем или аренду в 10-дневный срок информировать Товарищество, а также о том, передал ли он нанимателю или арендатору по договору найма или аренды помещения свою обязанность по участию в общих расходах. При неисполнении или ненадлежащем исполнении нанимателем или арендатором помещения переданных ему по договору найма или аренды помещения обязательств по участию в общих расходах ответственность перед Товариществом несет член Товарищества;

устранять за свой счет ущерб, причиненный им или проживающими с ним лицами, а также другими лицами, проживающими в помещении в соответствии с договорами найма или аренды и по другим основаниям, имуществу других собственников, общему имуществу или имуществу Товарищества;

при продаже принадлежащего ему на праве собственности помещения предоставлять покупателю в дополнение к документам, предусмотренным законодательством, сведения о Товариществе и своих обязательствах перед ним, задолженности по оплате общих расходов и коммунальных услуг;

уведомить Товарищество о переходе права собственности на помещение к другому лицу и предоставить информацию о новом собственнике.

7. Общие расходы в товариществе

7.1. Общие расходы в Товариществе представляют собой расходы, связанные с обеспечением управления, обслуживания, ремонта общего имущества, земельного участка, имущества Товарищества в установленных границах и расположенных на нем элементов внешнего благоустройства и озеленения, а также имущества Товарищества.

7.2. К расходам, связанным с управлением общим имуществом собственников помещений, земельного участка и имущества Товарищества, относятся:

вознаграждение председателю и членам правления и ревизионной комиссии Товарищества;

оплата труда управляющего (исполнительного директора) Товарищества, бухгалтера и других лиц, привлекаемых Товариществом для выполнения функций управления; оплата договоров на управление с юридическими или физическими лицами — индивидуальными предпринимателями;

расходы по договорам аренды помещения правления Товарищества;

плата за потребление коммунальных услуг, связанных с использованием помещения правления Товарищества;

расходы, связанные с делопроизводством, бухгалтерским учетом и отчетностью Товарищества, в том числе перед членами Товарищества;

расходы по обслуживанию банковских счетов Товарищества;

оплата услуг связи, транспортные услуги и расходы по проезду в общественном транспорте, связанные с деятельностью по управлению имуществом и заключению договоров на предоставление коммунальных услуг;

расходы, связанные с обеспечением полноты обязательных взносов членов Товарищества и собственников нежилых помещений;

расходы на проведение конкурсов по выбору исполнителей и/или подрядчиков, по закупке товарно-материальных ценностей;

расходы по страхованию общего имущества и имущества Товарищества;

иные расходы, связанные с управлением общим имуществом, земельным участком и имуществом Товарищества, а также представлением и защитой интересов членов Товарищества.

Расходы на управление осуществляются в соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов Товарищества, сметой доходов и расходов на содержание общего имущества каждого дома как части сметы доходов и расходов Товарищества, утвержденной решением собрания собственников помещений каждого дома.

7.3. К затратам, связанным с обслуживанием и ремонтом общего имущества, земельного участка и имущества Товарищества, относятся:

расходы на обеспечение надлежащего технического и санитарного состояния имущества, включая оплату труда производственного персонала Товарищества (включая единый социальный платеж), расходы на материалы, оборудование, инвентарь, машины и механизмы;

расходы на текущий и аварийный ремонт, на капитальный ремонт, замену и реконструкцию объектов общего имущества, включая оплату договоров подряда с юридическими и физическими лицами;

оплата потребления электроэнергии и других ресурсов для обслуживания и/или пользования общим имуществом и земельным участком Товарищества;

другие расходы, связанные с обеспечением сохранности и содержания общего имущества, земельного участка с расположенными на нем элементами благоустройства и озеленения и имущества Товарищества.

7.4. Смета доходов и расходов Товарищества может предусматривать формирование специальных фондов Товарищества: фонда капитального ремонта, резервного фонда, фонда непредвиденных расходов и других. Средства, направленные в фонды Товарищества, не подлежат возврату члену Товарищества или собственнику нежилого помещения при продаже им принадлежащего ему на праве собственности помещения, за исключением случая выхода из Товарищества собственников помещений отдельного дома по решению собрания собственников помещений данного дома.

7.5. Расходы на обслуживание, ремонт общего имущества, земельного участка и имущества Товарищества производятся в соответствии с утвержденным планом работ и сметой доходов и расходов Товарищества, планом работ и сметой доходов и расходов на содержание общего имущества каждого дома как части сметы доходов и расходов Товарищества, утвержденной решением собрания собственников помещений каждого дома.

7.6. Товарищество осуществляет капитальный ремонт, реконструкцию и модернизацию общего имущества в соответствии с решением общего собрания членов Товарищества, собрания собственников помещений многоквартирного дома.

8. Порядок установления размера общих расходов и обязательных взносов членов товарищества

8.1. Ежегодно в срок до 15 декабря правление Товарищества разрабатывает проект сметы доходов и расходов Товарищества на предстоящий финансовый год.

Основой для разработки проекта сметы расходов является проект плана работ по содержанию общего имущества в каждом многоквартирном доме, земельного участка и имущества Товарищества на предстоящий год и общего имущества каждого дома.

Проект сметы расходов разрабатывается на основе фактической рыночной стоимости труда, материалов, работ и услуг и может предусматривать прогнозируемое их изменение в течение предстоящего года.

Смета доходов Товарищества формируется за счет обязательных взносов членов Товарищества и взносов собственников жилых помещений и прочих доходов и поступлений в соответствии с законодательством.

Смета доходов должна предусматривать возмещение всех запланированных затрат и существующих финансовых обязательств Товарищества, связанных с содержанием общего имущества, земельного участка и имущества Товарищества.

Расходная часть сметы не может превышать доходную часть сметы.

8.2. Проект сметы доходов и расходов Товарищества и предложения по размерам обязательных взносов членов Товарищества на предстоящий финансовый год выносятся правлением Товарищества на утверждение общим собранием членов Товарищества.

План работ и смета доходов и расходов по содержанию общего имущества собственников помещений каждого отдельного дома как часть плана работ и сметы доходов и расходов Товарищества и отчеты по их исполнению рассматриваются и утверждаются собранием собственников помещений этого дома до проведения общего собрания членов Товарищества.

8.3. Размер обязательных взносов членов Товарищества устанавливается решением общего собрания членов Товарищества.

8.4. Общее собрание членов Товарищества, созываемое для утверждения отчета по исполнению плана работ и сметы доходов и расходов Товарищества за прошедший год, плана работ и сметы доходов и расходов Товарищества на предстоящий год, а также размера обязательных взносов членов Товарищества и собственников нежилых помещений, проводится в срок не позднее 60 дней после окончания финансового года. Допускается проведение общего собрания членов Товарищества по утверждению плана работ и сметы доходов и расходов Товарищества на предстоящий год до окончания текущего финансового года и до рассмотрения и утверждения отчета правления по исполнению плана работ и сметы доходов и расходов Товарищества за текущий (прошедший) год.

8.5. Общее собрание по утверждению плана работ, сметы доходов и расходов Товарищества на год и размеров обязательных взносов членов Товарищества и собственников нежилых помещений проводится не ранее 10 дней после извещения членов Товарищества о предстоящем общем собрании. Форма извещения (письменное, устное) устанавливается решением общего собрания членов Товарищества с учетом соответствующих затрат в смете расходов Товарищества.

8.6. Отчет правления Товарищества по исполнению сметы доходов и расходов Товарищества за прошедший год и проект сметы доходов и расходов Товарищества на предстоящий год направляются каждому члену Товарищества в случае, если в смету доходов и расходов Товарищества включены соответствующие расходы по копированию и доставке отчетных и проектных документов Товарищества.

Общее собрание членов Товарищества может установить другой способ предварительного ознакомления членов Товарищества с проектами плана работ и сметы доходов и расходов Товарищества и отчетами по их исполнению, в этом случае в извещении о предстоящем общем собрании указывается место и время, где и когда члены Товарищества могут ознакомиться с указанными документами.

8.7. Превышение размера расходов на управление более чем на десять процентов от запланированного в утвержденной смете доходов и расходов Товарищества или перераспределение расходов между статьями сметы, вызывающее сокращение расходов на обслуживание и ремонт общего имущества более чем на десять процентов, должно быть утверждено решением внеочередного общего собрания членов Товарищества.

8.8. Решение о внесении изменений в утвержденную смету доходов и расходов Товарищества, связанных с затратами на работы, не предусмотренные планом работ Товарищества, или ростом цен на материалы, работы и услуги, принимается

внеочередным общим собранием членов Товарищества, собранием собственников помещений каждого дома, созываемом в соответствии с порядком, предусмотренным настоящим Уставом.

8.9. Обязательные взносы вносятся членом Товарищества в денежной форме.

8.10. По решению общего собрания членов Товарищества в отдельных случаях денежная форма внесения части обязательных взносов может быть заменена на другие виды участия членов Товарищества в общих расходах: передача Товариществу имущества или выполнение отдельных видов работ или оказание услуг.

Стоимость вносимого имущества определяется решением правления на день внесения имущества, стоимость выполненных работ и оказанных услуг — в соответствии с расцененной описью работ на основе фактически сложившихся рыночных цен.

8.11. Обязательные ежемесячные взносы и платежи в соответствии с законодательством вносятся членами Товарищества ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим, если общим собранием членов Товарищества не установлен порядок авансового внесения обязательных взносов.

8.12. В случае, когда обязательные взносы и платежи не вносятся в установленный срок, собственник помещения несет ответственность в порядке, установленном законодательством.

8.13. Первый финансовый год Товарищества начинается с даты его регистрации и заканчивается 31 декабря. Последующие финансовые годы соответствуют календарным.

9. Средства и имущество товарищества

9.1. Товарищество имеет собственное имущество, обособленное от общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, приобретаемое на средства Товарищества и другими способами, не запрещенные законодательством.

9.2. Имущество Товарищества состоит из денежных средств, зданий, сооружений, оборудования, инвентаря, транспортных средств и другого имущества, приобретенного за счет средств Товарищества и другими способами, не запрещенными законодательством, а также элементов озеленения и благоустройства на земельном участке Товарищества.

9.3. Денежные средства Товарищества формируются из:

обязательных ежемесячных взносов членов Товарищества;

обязательных ежемесячных взносов собственников нежилых помещений;

добровольных взносов членов Товарищества и собственников нежилых помещений;

добровольных пожертвований юридических и физических лиц;

доходов (прибыли) от предпринимательской деятельности;

прочих доходов и поступлений, не запрещенных законодательством.

9.4. Доходы от предпринимательской деятельности Товарищества не подлежат распределению между членами Товарищества. Доходы от предпринимательской деятельности после уплаты налогов, установленных законодательством, расходуются только на уставные цели Товарищества по решению общего собрания членов Товарищества или направляются в специальные фонды Товарищества для последующего расходования на уставные цели.

9.5. В случае выхода собственников помещений отдельного многоквартирного дома из Товарищества часть денежных средств Товарищества, образующаяся за счет целевого накопления собственниками помещений средств на капитальный ремонт этого многоквартирного дома, подлежит передаче в установленном порядке вновь создаваемому товариществу частных собственников жилья.

10. Способы управления общим имуществом, земельным участком и имуществом товарищества

10.1. Управление общим имуществом в многоквартирном доме должно обеспечивать его сохранность, обязательное соблюдение установленных норм и стандартов технического и санитарного состояния жилищного фонда, сохранение или увеличение стоимости имущества собственников.

10.2. Цели управления общим имуществом и имуществом Товарищества устанавливаются решением общего собрания членов Товарищества, собрания собственников помещений каждого дома.

Целями управления могут быть:

сохранение существующего технического состояния общего имущества;

улучшение технического состояния общего имущества или его отдельных частей (ремонты);

обновление (замена), модернизация или реконструкция общего имущества или его отдельных частей;

повышение удобства, безопасности проживания или пользования помещениями в доме;

снижение расходов на оплату коммунальных услуг за счет внедрения

ресурсосберегающих мероприятий и другие.

10.3. Осуществление функций управления общим имуществом, земельным участком и имуществом Товарищества по решению общего собрания членов Товарищества может быть возложено на:

правление Товарищества;

управляющего (исполнительного директора) — физическое лицо, в том числе индивидуального предпринимателя;

управляющую организацию — юридическое лицо любой организационно-правовой формы.

Решение о передаче отдельных функций управления (полномочий) по договору управляющему (исполнительному директору) или управляющей организации принимается общим собранием членов Товарищества в соответствии с законодательством.

10.4. Обслуживание и ремонт общего имущества, земельного участка с расположенными на нем элементами благоустройства и озеленения и имущества Товарищества могут осуществляться:

непосредственно собственниками помещений;

штатными работниками Товарищества;

подрядчиками (физическими или юридическими лицами), привлекаемыми на конкурсной основе, в соответствии с договором с Товариществом, управляющим (исполнительным директором) или управляющей организацией.

10.5. Способ управления, обслуживания и ремонта общего имущества, земельного участка и имущества Товарищества может быть изменен решением общего собрания членов Товарищества.

10.6. Для обеспечения безопасности и надлежащего содержания общего имущества, земельного участка и имущества Товарищества управляющий (исполнительный директор) или управляющая организация привлекают для выполнения работ только лиц, имеющих необходимую квалификацию, а также соответствующие разрешения (лицензии) на право осуществления определенных видов деятельности, если закон требует наличия такого разрешения (лицензии).

11. Органы управления товарищества

11.1. Органами управления Товарищества являются общее собрание членов Товарищества и правление Товарищества.

11.2. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и проводится не реже одного раза в год в порядке, установленном настоящим Уставом.

11.3. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся: внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества или утверждение Устава в новой редакции;

избрание правления, председателя правления и ревизионной комиссии, а также досрочное прекращение их полномочий;

выбор способа управления, обслуживания и ремонта общего имущества и имущества Товарищества;

утверждение годового плана работ по содержанию общего имущества, земельного участка и имущества Товарищества, отчета о его исполнении;

утверждение годовой сметы доходов и расходов Товарищества и отчета о его исполнении;

утверждение размера обязательных взносов членов Товарищества;

утверждение кандидатуры управляющего (исполнительного директора) или управляющей организации;

установление размера вознаграждения председателю, членам правления и членам ревизионной комиссии Товарищества.

установление размера заработной платы и утверждение положения о премировании работников Товарищества, включая управляющего (исполнительного директора);

образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда и фонда капитального ремонта общего имущества, и утверждение порядка расходования средств из них;

установление правил пользования общим имуществом, земельным участком и объектами благоустройства и имуществом Товарищества;

установление порядка осуществления ревизионной комиссией проверок финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;

рассмотрение заявлений и жалоб, касающихся деятельности председателя, членов правления и ревизионной комиссии Товарищества;

установление порядка согласования реконструкции, перепланировки и переоборудования помещений в многоквартирном доме;

принятие решений о сдаче в аренду имущества Товарищества, а также о списании его с баланса, если стоимость такого имущества превышает двадцать процентов балансовой стоимости имущества Товарищества;

принятие решений о порядке передачи в пользование членам Товарищества, сдачи в аренду, отчуждения, предоставления в залог отдельных отчуждаемых частей общего имущества;

принятие решений о возведении хозяйственных и иных построек;

принятие решений о сроках проведения капитального ремонта, реконструкции, модернизации общего имущества и порядке накопления средств на эти цели;

принятие решений о получении заемных средств, включая банковские кредиты, а также заимствовании (перераспределении) средств собственников помещений одного дома на нужды другого дома в Товариществе (решение по данным вопросам принимается единогласно или под личные обязательства членов Товарищества по возврату заемных средств);

определение направлений использования дохода (прибыли) от предпринимательской деятельности Товарищества;

создание постоянных и временных общественных комиссий и комитетов для решения задач деятельности Товарищества;

принятие решений о вступлении и выходе из ассоциаций (союзов) товариществ частных собственников жилья и других объединений;

принятие решений о реорганизации или ликвидации Товарищества;

принятие решения о приеме в Товарищество новых членов — собственников помещений другого дома (домов), ранее являвшихся членами другого товарищества частных собственников жилья и вышедших из его состава или принявших решение о реорганизации товарищества частных собственников жилья путем присоединения;

рассмотрение предложения органов государственной власти на местах об отзыве председателя правления и освобождении от должности управляющего (исполнительного директора) при несоблюдении ими прав и законных интересов членов Товарищества, а также рекомендации по кандидатурам на эти должности;

установление перечня вопросов деятельности Товарищества, решения по которым могут быть приняты в форме заочного голосования.

К компетенции общего членов Товарищества могут быть отнесены и другие вопросы в соответствии с законодательством.

11.4. Порядок созыва общего собрания членов Товарищества.

11.4.1. Ежегодное общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года.

Проведению ежегодного общего собрания членов Товарищества должно обязательно предшествовать проведение собраний собственников помещений каждого дома в Товариществе в порядке, установленном настоящим Уставом для общего собрания членов Товарищества.

11.4.2. Ежегодное общее собрание членов Товарищества созывается правлением Товарищества.

11.4.3. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления Товарищества, членов Товарищества, обладающих не менее десятью процентами голосов от общего числа голосов в Товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии.

11.4.4. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано органами государственной власти на местах в случае нарушения Товариществом законодательства.

11.4.5. Уведомление членов Товарищества о месте, дате, времени проведения, повестке общего собрания с указанием по чьей инициативе оно созывается, а также о порядке ознакомления с проектами документов и отчетами Товарищества производится в срок не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

По решению общего собрания членов Товарищества способом уведомления о проведении общего собрания может быть размещение объявлений в установленных местах (в подъездах дома, на придомовой территории); устное или письменное уведомление под расписку в листе уведомлений; письменное уведомление почтовым отправлением (заказным письмом) по адресу, указанному членом Товарищества.

11.5. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют более пятидесяти процентов членов Товарищества или их представителей.

На общем собрании должно присутствовать не менее пятидесяти процентов собственников жилых помещений каждого многоквартирного дома или их представителей.

В случае отсутствия кворума для проведения общего собрания членов Товарищества правление назначает новую дату и время проведения общего собрания членов Товарищества, о чем члены Товарищества извещаются дополнительно. Вновь назначаемое общее собрание членов Товарищества созывается не позднее 10 дней со дня несостоявшегося ранее общего собрания.

11.6. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель собрания, избираемый простым большинством голосов.

Общее собрание оформляется протоколом, который ведет секретарь собрания.

Протокол подписывается председателем и секретарем общего собрания.

11.7. Общее собрание членов Товарищества проводится в следующем порядке:

определение кворума;

оглашение повестки общего собрания;

избрание председателя и секретаря общего собрания;

избрание счетной комиссии по проведению голосования (в случае необходимости);

отчет правления по исполнению планов работ и сметы доходов и расходов

Товарищества за прошедший период;

отчет ревизионной комиссии по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;

принятие решения о привлечении аудитора (в случае необходимости), или

рассмотрение аудиторского заключения;

утверждение планов работ, сметы доходов и расходов или изменений к ним (в случае необходимости);

выборы (довыборы) членов правления Товарищества (в случае необходимости);

рассмотрение других вопросов повестки дня с принятием соответствующих решений.

11.8. Порядок принятия решений общим собранием членов Товарищества.

11.8.1. Каждый член Товарищества обладает на общем собрании одним голосом.

11.8.2. Общее собрание принимает решение о способе голосования: путем поднятия рук голосующими, путем заполнения бюллетеней для голосования.

11.8.3. Решение по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания, считается принятым, если за него проголосовало более пятидесяти процентов членов Товарищества, за исключением вопросов, для которых большее количество голосов установлено настоящим Уставом.

11.8.4. Голос, принадлежащий члену Товарищества, может быть подан на общее собрание в письменном виде (с указанием собственника, адреса принадлежащего ему помещения, решения собственника по вопросам повестки собрания, выраженного формулировками «за», «против» или «воздержался», подписанного им) или передан доверенному лицу — представителю члена Товарищества.

11.8.5. Член Товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается возбужденного против него разбирательства, в том числе судебного.

11.8.6. В отдельных случаях, установленных общим собранием членов Товарищества, решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем заочного голосования (без совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки собрания).

11.8.7. Уведомление членов Товарищества о проведении общего собрания в форме заочного голосования осуществляется в порядке, установленном п. 11.4.5 настоящего Устава:

в уведомлении о заочном голосовании должны быть указаны вопросы, которые выносятся на голосование, срок и место, куда должны быть направлены письменные решения членов Товарищества;

принявшими участие в решении вопросов, поставленных на голосование, считаются члены Товарищества, решения которых получены до окончания срока их приема, оформленные в письменной форме и подписанные ими, с указанием:

сведений о члене Товарищества и принадлежащем ему помещении (помещениях);

решения по каждому вопросу, поставленному на голосование, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

При принятии решения путем заочного голосования засчитываются голоса по вопросам, по которым член Товарищества, принявший участие в голосовании, указал только один из возможных вариантов голосования.

Решение путем заочного голосования принимается согласно п. 11.8.3 настоящего Устава.

11.8.8. Решения, принятые путем заочного голосования, оформляются соответствующим протоколом, подписанным председателем и членами правления Товарищества или другими лицами, по чьей инициативе проводилось общее собрание путем заочного голосования.

11.8.9. Решение, принятое общим собранием, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые не принимали участия в голосовании, независимо от причины. Данное решение может быть обжаловано членом Товарищества в порядке, установленном законодательством.

11.8.10. О решении, принятом общим собранием, в том числе путем заочного голосования, члены Товарищества уведомляются способом, установленным общим собранием членов Товарищества.

Решения общего собрания членов Товарищества размещаются на информационной доске в помещении правления Товарищества.

11.9. Представитель члена Товарищества на общем собрании:

11.9.1. Представителем члена Товарищества на общем собрании может быть лицо, имеющее доверенность собственника помещения.

11.9.2. В случае, если одно лицо является представителем нескольких собственников помещений (членов Товарищества), то оно голосует отдельно от имени каждого члена Товарищества, представляемого им на общем собрании членов Товарищества.

11.9.3. Доверенность члена Товарищества оформляется в простой письменной форме.

11.9.4. Доверенность члена Товарищества — физического лица содержит паспортные данные и заверяется его личной подписью. Доверенность члена Товарищества — юридического лица заверяется подписью руководителя и печатью.

11.9.5. Доверенность предоставляет представителю члена Товарищества полномочия выступать от имени и в его интересах на одном общем собрании либо на всех собраниях членов Товарищества в течение указанного в доверенности периода времени и голосовать по вопросам повестки дня одного общего собрания или во всех случаях.

11.9.6. Член Товарищества отменяет доверенность своему представителю путем вручения председателю собрания уведомления об отзыве доверенности или фактом личного присутствия на общем собрании.

11.10. Правление Товарищества:

является исполнительным органом управления в Товариществе и подотчетно общему собранию членов Товарищества;

осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества.

11.11. Порядок избрания правления Товарищества.

11.11.1. Правление избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества в составе _____ (не менее трех) человек, включая председателя правления, сроком на _____ года (не более пяти лет).

11.11.2. Кандидатуры членов правления могут быть выдвинуты любым членом Товарищества. Если членом Товарищества является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

11.11.3. Голосование при избрании членов правления производится поименно.

11.11.4. Освободившееся место в правлении может быть заполнено по решению внеочередного собрания, созванного для этой цели не позднее _____ (не более трех) месяцев с момента выбытия из состава правления кого-либо из членов. Избранный в результате довыборов член правления входит в состав правления до истечения срока полномочий данного состава правления.

11.12. Заседания правления Товарищества:
проводятся _____ раз (но не реже одного) в месяц;
созываются председателем правления Товарищества;
оформляются протоколом.

11.13. Принятие решений правлением Товарищества.

11.13.1. Заседание правления считается правомочным, если на нем присутствует не менее 2/3 членов правления.

11.13.2. Член правления обладает на заседании правления одним голосом.

11.13.3. Члены Товарищества могут принимать участие в заседаниях правления Товарищества с правом совещательного голоса (без права голосовать).

11.13.4. Решения правления принимаются большинством голосов членов правления.

11.13.5. Член правления, не согласный с результатом голосования, вправе потребовать внесения своего особого мнения в протокол заседания правления.

11.13.6. О решении, принятом правлением Товарищества, члены Товарищества уведомляются способом, установленным общим собранием членов Товарищества. Решения правления Товарищества размещаются на информационной доске в помещении правления Товарищества.

11.13.7. Решение правления может быть обжаловано членами Товарищества на общем собрании членов Товарищества, а также другими способами, установленными законодательством.

11.14. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов Товарищества.

11.15. В компетенцию правления Товарищества входят:

созыв и организация проведения общего собрания членов Товарищества и собрания собственников помещений;

составление проекта плана работ по содержанию общего имущества, земельного участка и имущества Товарищества и отчета о его исполнении;

составление проекта годовой сметы доходов и расходов Товарищества и отчета о ее исполнении;

обеспечение выполнения требований Устава Товарищества и решений общего собрания членов Товарищества;

осуществление функций по управлению общим имуществом, земельным участком и имуществом Товарищества или организация подбора кандидатур управляющего (исполнительного директора) или управляющей организации на конкурсной основе; наем и увольнение работников для обслуживания и ремонта общего имущества, земельного участка и имущества Товарищества и контроль за выполнением ими обязанностей или выполнение функций заказчика работ и услуг по обслуживанию и ремонту;

организация конкурсного выбора исполнителей и подрядчиков для работы и услуг по обслуживанию и ремонту общего имущества, земельного участка и имущества Товарищества;

заключение договоров на управление, обслуживание и ремонт общего имущества, земельного участка и имущества Товарищества с победителем конкурса;

осуществление контроля за сохранностью и содержанием общего имущества собственников помещений, земельного участка и имущества Товарищества;
обеспечение соблюдения собственниками, нанимателями и арендаторами помещений правил пользования помещениями, общим имуществом, земельным участком с расположенными на нем элементами благоустройства и имущества Товарищества;
принятие решений о приобретении и продаже, передаче, обмене, сдаче в аренду оборудования, инвентаря и других материальных ценностей Товарищества, а также о списании его с баланса в порядке, установленном законодательством, в случае, когда стоимость такого имущества не превышает двадцать процентов балансовой стоимости имущества Товарищества;
утверждение правил внутреннего трудового распорядка работников Товарищества;
рассмотрение заявлений и жалоб членов Товарищества (за исключением случаев, отнесенных к компетенции общего собрания членов Товарищества);
ведение делопроизводства, включая список членов Товарищества (собственников помещений), обеспечение хранения документов Товарищества;
обеспечение ведения бухгалтерского учета и отчетности, учета поступления и расходования средств отдельно по каждому многоквартирному дому в Товариществе;
контроль за своевременным внесением членами Товарищества и собственниками нежилых помещений установленных обязательных взносов и платежей и принятие мер по ликвидации задолженности;
распоряжение средствами Товарищества в соответствии с утвержденной общим собранием членов Товарищества сметой доходов и расходов;
правление Товарищества может обладать и иными полномочиями в соответствии с законодательством и решениями общего собрания членов Товарищества.

11.16. Правление Товарищества систематически, не реже одного раза в три месяца, отчитывается перед членами Товарищества о выполнении планов работ по содержанию общего имущества, произведенных и планируемых расходах, сборе обязательных взносов и платежей, доходах (прибыли) от предпринимательской деятельности. Форма предоставления отчетности устанавливается решением общего собрания членов Товарищества для обеспечения ее доступности всех членов Товарищества.

11.17. Председатель правления Товарищества:
избирается общим собранием членов Товарищества из числа членов Товарищества на тот же срок, что и правление;
руководит деятельностью правления;
подотчетен общему собранию членов Товарищества и правлению;
может быть отозван по решению общего собрания членов Товарищества.

11.18. Председатель правления Товарищества имеет следующие полномочия:
представлять Товарищество без доверенности в отношениях с третьими лицами;
обеспечивать выполнение решений общего собрания членов Товарищества и правления;
подписывать финансовые документы, договоры в соответствии с решениями общего собрания членов Товарищества или правления Товарищества;
вносить на рассмотрение общего собрания членов Товарищества подготовленные правлением предложения по способам управления, обслуживания и ремонта общего имущества и имущества Товарищества, по кандидатуре управляющего (исполнительного директора) или управляющей организации;
вносить на рассмотрение общего собрания членов Товарищества предложения о размере заработной платы и положение о премировании работников Товарищества, другие положения и правила Товарищества;

заключать и прекращать трудовые договоры с работниками Товарищества в соответствии с законодательством и правилами внутреннего трудового распорядка; давать указания и распоряжения работникам Товарищества в пределах своей компетенции.

Часть полномочий председателя правления Товарищества может быть передана управляющему или управляющей организации на основе договора в соответствии с законодательством и решением общего собрания членов Товарищества

12. Ревизионная комиссия товарищества

12.1. Ревизионная комиссия Товарищества:

избирается общим собранием членов Товарищества из числа членов Товарищества в составе _____ (не менее трех) человек на срок _____ (не более двух лет).

Ревизионная комиссия Товарищества подотчетна общему собранию членов Товарищества.

12.2. Члены ревизионной комиссии не могут одновременно являться членами правления Товарищества и работниками Товарищества.

12.3. Ревизионная комиссия осуществляет проверку финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, включая выполнение плана работ по содержанию общего имущества собственников помещений, земельного участка и имущества Товарищества и исполнение сметы доходов и расходов Товарищества, утвержденных общим собранием членов Товарищества, целевого использования средств Товарищества.

12.4. Ревизионная комиссия не реже одного раза в год отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о результатах проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества. Отчет ревизионной комиссии не подлежит передаче третьим лицам до рассмотрения его общим собранием членов Товарищества.

12.5. Ревизионная комиссия действует в соответствии с положением, утвержденным общим собранием членов Товарищества.

12.6. Ревизионная комиссия присутствует при проведении проверок деятельности Товарищества налоговыми и другими государственными органами.

13. Реорганизация и ликвидация товарищества

13.1. Реорганизация Товарищества может происходить в форме:

слияния товариществ частных собственников жилья;

присоединения к другому товариществу частных собственников жилья;

разделения на два и более новых товариществ частных собственников жилья;

выделения из состава Товарищества одного или нескольких товариществ частных собственников жилья.

13.2. Реорганизация Товарищества производится по решению общего собрания членов Товарищества, принятому более чем пятьюдесятью процентами голосов членов Товарищества.

13.3. При реорганизации Товарищества в форме присоединения и выделения в настоящий Устав вносятся соответствующие изменения и дополнения, которые регистрируются в установленном порядке.

13.4. Выделение или разделение имущества при реорганизации Товарищества производится соразмерно участию членов Товарищества в формировании имущества Товарищества.

13.5. При реорганизации Товарищества производится прием-передача технической и другой документации, относящейся к общему имуществу собственников помещений каждого отдельного дома.

13.6. Ликвидация Товарищества производится в случаях и порядке, установленных законодательством.

13.7. При возникновении оснований для ликвидации Товарищества создается ликвидационная комиссия из числа членов Товарищества, которая осуществляет все расчеты с кредиторами и ставит в известность регистрирующий орган, зарегистрировавший Товарищество.

13.8. При ликвидации Товарищества имущество Товарищества, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между членами Товарищества соразмерно участию членов Товарищества в формировании имущества Товарищества.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к постановлению Кабинета Министров

от 30 мая 2006 года № 100

ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР

между товариществом частных собственников жилья и собственником нежилого помещения в многоквартирном доме

г. _____
«__» _____ 200__ г.

Товарищество частных собственников жилья « _____ », именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице председателя правления _____,

действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____ (фамилия, имя, отчество физического лица или наименование

_____ юридического лица)

собственник нежилого помещения —

_____ (почтовый адрес помещения)

_____ общей площадью _____ кв. м, действующий на основании _____

_____ (документ, устанавливающий право на помещение физического лица, или документ, устанавливающий полномочия представителя юридического лица)

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, в соответствии с Законом Республики Узбекистан «О товариществах частных собственников жилья» заключили настоящий договор о нижеследующем.

I. Предмет договора

1. По настоящему договору Собственник обязуется оплатить, а Товарищество обязуется обеспечить содержание принадлежащей Собственнику доли в общем имуществе в многоквартирном доме, пропорциональной площади помещения

Собственника в общей площади дома, в соответствии с требованиями установленных норм, стандартов и правил, а также решениями общего собрания членов Товарищества, собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

II. Права и обязанности Сторон

2.1. Товарищество имеет право:

самостоятельно определять способ выполнения работ по содержанию общего имущества;

осуществлять контроль за выполнением Собственником его обязательств по договору; получать доступ, после предварительного уведомления Собственника и в присутствии его или представителя, в помещение Собственника для представителей Товарищества и специализированных организаций для проведения осмотров, профилактических работ, капитального и текущего ремонта частей общего имущества, находящихся в границах помещения Собственника;

получать немедленный доступ в помещение Собственника для ликвидации аварии, грозящей повреждением имуществу других собственников и/или общему имуществу (в том числе, в установленном порядке, в случае отсутствия Собственника и невозможности оповестить его в момент аварии);

в целях обеспечения сохранности общего имущества в многоквартирном доме осуществлять согласование реконструкции, перепланировки, переоборудования принадлежащего Собственнику помещения при получении им разрешений в установленном порядке;

устанавливать правила пользования общим имуществом, земельным участком и имуществом Товарищества;

применять предусмотренные законодательством и настоящим договором меры ответственности в случае уклонения Собственника от участия в общих расходах и других нарушений условий договора.

2.2. Товарищество обязано:

предоставить Собственнику возможность участвовать совместно с другими собственниками в принятии решений по содержанию общего имущества и рассмотрении отчетов об их исполнении в порядке, предусмотренном уставом Товарищества;

обеспечивать согласование интересов Собственника с интересами других собственников по совместному пользованию общим имуществом и придомовым земельным участком путем обсуждения и принятия решений общим собранием членов Товарищества в случае, если в Товарищество объединены собственники помещений более чем одного дома — собрания собственников помещений дома;

обосновать размеры общих расходов и обязательных ежемесячных и целевых взносов Собственника на общие расходы;

вести лицевой счет Собственника и оформлять счета к оплате;

обеспечить ведение технической, бухгалтерской и прочей документации на общее имущество;

своевременно, не менее чем за сутки оповещать Собственника о времени проведения осмотров, профилактических работ, а также ремонтов частей общего имущества, находящихся в границах помещения Собственника;

своевременно, не менее чем за месяц извещать Собственника об изменении размера обязательных взносов на участие в общих расходах;

предоставить Собственнику информацию о техническом состоянии общего имущества, планах работ по его содержанию и предстоящих расходах на эти цели в порядке, установленном решением общего собрания Товарищества;

предоставить Собственнику информацию о правилах содержания жилищного фонда, правилах пользования общим имуществом, земельным участком и имуществом Товарищества, решениях общего собрания членов Товарищества.

2.3. Собственник имеет право:

самостоятельно без согласования с Товариществом владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением, не нарушая прав и интересов других собственников помещений дома;

принимать участие в собрании собственников помещений дома и принятии совместных решений по содержанию общего имущества, а также с правом совещательного голоса в общем собрании членов Товарищества;

пользоваться общим имуществом в доме (за исключением тех его частей, которые находятся в исключительном пользовании других собственников помещений дома), земельным участком и расположенными на нем элементами благоустройства и озеленения с соблюдением правил, установленных Товариществом;

получить на основании решения общего собрания членов Товарищества в исключительное пользование отдельные части общего имущества и/или земельного участка Товарищества в порядке и на условиях, установленных решением общего собрания членов Товарищества;

ознакомиться с уставом Товарищества.

2.4. Собственник обязан:

участвовать в общих расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, земельного участка с расположенными на нем элементами благоустройства и озеленения в соответствии с долей участия Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество;

своевременно, в установленные настоящим договором сроки, вносить обязательные ежемесячные и целевые взносы на общие расходы в соответствии со сметой расходов, утвержденной общим собранием членов Товарищества, а в случае, если в

Товарищество объединены собственники помещений более чем одного дома — собрания собственников помещений дома, а также вносить плату, установленную решением общего собрания членов Товарищества, за исключительное пользование отдельными частями общего имущества и/или земельного участка;

пользоваться общим имуществом, земельным участком и расположенными на нем элементами благоустройства и озеленения только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников по пользованию ими;

обеспечивать сохранность общего имущества, находящегося в границах принадлежащего ему помещения;

соблюдать правила пользования общим имуществом и земельным участком, установленные Товариществом;

использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его назначением, содержать его в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии и осуществлять его ремонт за свой счет;

предоставлять после предварительного уведомления в своем присутствии или присутствии своего представителя доступ в принадлежащее ему помещение представителям Товарищества и специализированным организациям для проведения осмотров, профилактического, капитального и текущего ремонтов частей общего имущества, находящихся в границах помещения Собственника, а также немедленный доступ для устранения аварий;

согласовывать с Товариществом реконструкцию, перепланировку, переоборудование, принадлежащего ему помещения при получении им разрешений в установленном порядке;

сообщать об изменении места фактического пребывания и контактную информацию;

в случае сдачи помещения в аренду в 10-дневный срок информировать Товарищество, а также о том, передал ли он арендатору по договору аренды помещения свою обязанность по участию в общих расходах, ответственность по обязательствам участвовать в общих расходах несет Собственник;

устранять за свой счет ущерб общему имуществу и/или имуществу других собственников, а также имуществу Товарищества, причиненный им, арендатором или другими лицами, занимающими помещение в соответствии с договором аренды и по другим основаниям;

при продаже принадлежащего ему на праве собственности помещения предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным законодательством, сведения о Товариществе и своих обязательствах перед ним;

уведомить Товарищество о переходе права собственности на помещение к другому лицу и предоставить информацию о новом собственнике.

III. Размер и порядок внесения обязательных взносов

3.1. Размер обязательного ежемесячного взноса Собственника на общие расходы рассчитывается Товариществом ежегодно на основании утвержденных общим собранием членов Товарищества плана работ и годовой сметы доходов и расходов Товарищества.

Товарищество в 2-дневный срок извещает Собственника об установленном общим собранием членов Товарищества размере обязательного ежемесячного взноса.

3.2. Ежемесячные обязательные взносы вносятся Собственником на расчетный счет Товарищества ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца на основании счета к оплате, подготовленного Товариществом.

3.3. Размер обязательных взносов может быть изменен в течение года на основании решения общего собрания членов Товарищества.

3.4. Товарищество решением общего собрания членов Товарищества может установить обязательный целевой сбор на цели капитального ремонта общего имущества или другие цели, связанные с содержанием общего имущества.

Целевой сбор вносится в порядке и в сроки, установленные решением общего собрания собственников членов Товарищества.

3.5. В случае, если фактически произведенные Товариществом затраты на содержание общего имущества превысили сумму внесенных собственниками помещений взносов, Собственник компенсирует свою долю в неоплаченной части затрат в течение 10 дней с момента получения извещения Товарищества.

В случае, если фактически произведенные затраты на содержание общего имущества оказались ниже суммы внесенных собственниками помещений взносов, неизрасходованная часть средств направляется в фонд предстоящих ремонтов общего имущества.

IV. Ответственность Сторон

4.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и законодательством.

4.2. Товарищество не несет ответственность за все виды ущерба или убытков, не являющиеся следствием неправильных действий Товарищества или его работников.

4.3. Собственник, не предоставивший доступ представителю Товарищества или специализированным организациям в помещение для проведения осмотров и

необходимых работ по обслуживанию и ремонтам, несет материальную ответственность за ущерб, наступивший вследствие этого.

4.4. При нарушении сроков внесения взносов, предусмотренных настоящим договором, Собственник уплачивает пеню в размере _____ % от просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.5. Неиспользование помещения и/или отказ от пользования общим имуществом (или его частями) не освобождает Собственника от выполнения обязательств по настоящему договору.

4.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор).

V. Разрешение споров

5.1. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны предъявляться Сторонами в письменной форме и вручаться лично полномочному лицу под расписку или направляться другой Стороне заказным письмом.

5.2. Споры между Сторонами по настоящему договору разрешаются путем переговоров между Собственником и правлением Товарищества или на общем собрании членов Товарищества и/или в случае, если в Товарищество объединены собственники помещений более чем одного дома — на собрании собственников помещений дома, при несогласии — в установленном законодательством порядке в суде.

VI. Срок действия договора, изменение и расторжение договора

6.1. Настоящий договор заключен сроком на _____ год с «___» _____ 200__ г. по «___» _____ 200__ г.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон об изменении условий договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены настоящим договором (за исключением размера обязательных взносов, устанавливаемых ежегодно).

6.3. Стороны имеют право по взаимному соглашению внести изменения в настоящий договор, не противоречащие требованиям законодательства и решениям общего собрания членов Товарищества.

6.4. Соглашение сторон об изменении и дополнении настоящего договора совершается в той же форме, что и договор.

6.5. Договор может быть расторгнут досрочно в случае прекращения права собственности на помещение.

VII. Прочие условия

7. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания, составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, которые хранятся по одному экземпляру у Товарищества и Собственника.

VIII. Адреса Сторон

Товарищество частных собственников жилья

Собственник (адрес по месту регистрации, паспортные данные или реквизиты)

Подписи сторон

Председатель Товарищества частных собственников жилья
Собственник

_____/_____
_____/_____

(подпись) (Ф.И.О.)

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П. М.П.

« ____ » _____ 200__ г. « ____ » _____ 200__ г.