

Общая информация об управляющей организации

Товарищество собственников жилья «Прометей» (ТСЖ «Прометей»)

Председатель правления Геринг Ирина Анатольевна

ОГРН 1085838000500 сер. 58 №001495021 выдано 03.09.2008г. ИФНС России по г.Заречному Пензенской области

ИНН 5838045739 сер. 58 №001495022 выдано 03.09.2008г. ИФНС России по г.Заречному Пензенской области

КПП 583801001

Почтовый адрес: 442965, Пензенская область, г.Заречный, ул.Ленина, 58-1

Адрес фактического местонахождения: 442965, Пензенская область, г.Заречный, ул.Ленина, 60-0

Тел. (8412) 25-47-73, 8-927-375-47-73

Перечень многоквартирных домов:

ул.Ленина, 58, площадь 4719,16 кв.м

ул.Ленина, 60, площадь 4654,97 кв.м

ул.Ленина, 62, площадь 4724,06 кв.м

Основные показатели ФХД управляющей организации

ТСЖ «Прометей» находится на упрощенной системе налогообложения.

Сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами.

Квартал	Доходы
1 квартал 2011г.	294600,11
2 квартал 2011г.	288542,89
Итого за полугодие	583143,00

Сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами.

Квартал	Расходы
1 квартал 2011г.	8905,81
2 квартал 2011г.	556600,22
Итого за полугодие	565506,03

Сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

3.1. Техобслуживание и ремонт инженерного оборудования:

а) сантехническое оборудование: подготовка к сезонной эксплуатации, профосмотр и ремонт инженерного и сантехнического оборудования в квартирах собственников по заявке последних, устранение причин подтапливания подвальных помещений, включение и регулировка отопительной системы и др.;

б) электрическое оборудование: проверка заземления, оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки, устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, текущий ремонт вводно-распределительных устройств и др.;

в) круглосуточное аварийно-ремонтное обслуживание.

3.2. Уборка подъездов и дворовой территории

3.3. Техобслуживание лифтов:

- обеспечение круглосуточного функционирования лифтов с проведением текущего и капитального ремонта.

3.4. Обслуживание мусоропровода.

3.5. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает: обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков в пределах установленных норм.

Техобслуживание инженерного оборудования включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации.

3.6. При проведении технических осмотров проводить планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности:

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение стонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов,

набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухооборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, замена вентиляей, задвижек и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки, ремонт электропроводки и замена перегоревших электроламп в подъездах дома, в местах общего пользования;

г) прочистка канализационного лежачка, проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

3.7. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

г) ремонт входных дверей в подвалах и во вспомогательных помещениях;

д) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

е) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

3.8. Заключение договоров с поставщиками коммунальных ресурсов.

3.9. Заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещения (договоров аренды)

Порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме регламентируется Уставом ТСЖ «Прометей»

УТВЕРЖДЕН
протоколом № 1 общего собрания
собственников помещений
в многоквартирном доме
от 11 августа 2008 г.

**УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
"ПРОМЕТЕЙ"**

г. Заречный
2008

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья "Прометей", именуемое в дальнейшем "товарищество", создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иных законодательных актов Российской Федерации, регулирующих гражданские и жилищные правоотношения.

1.2. Полное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья "Прометей". Краткое наименование товарищества: ТСЖ "Прометей".

Место нахождения товарищества: г. Заречный, ул. Ленина, д. 73, кв. 15.

1.3. В управлении товарищества находятся многоквартирные дома, расположенные по адресу: г. Заречный, ул. Ленина, д.д. 58, 60, 64.

Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах по адресу: г. Заречный, ул. Ленина, д.д. 58, 60, 64.

2. Правовой статус товарищества

2.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексами РФ, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов РФ и уставом товарищества.

2.2. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

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

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

3. Цели и виды деятельности товарищества

3.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, созданным в целях:

- совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирных домах, обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах;

- реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирных домах.

3.2. Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

- управление многоквартирными домами;
- выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в многоквартирных домах, строительству зданий и сооружений;

- заключение договоров ресурсоснабжения с целью обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах;

- проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирных домах обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовых территорий;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственником помещений общим имуществом в многоквартирных домах или препятствующих этому;
- получение и использование на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества, принадлежащего товариществу, под гарантии государственных и муниципальных органов;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных разделом 6 настоящего устава;
- представление законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защиты прав и интересов членов товарищества.

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

4.1. В собственности товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирных домов, приобретенное товариществом в ходе своей деятельности, не являющееся собственностью, общей долевой собственностью членов товарищества, а также собственников помещений в многоквартирных домах, не являющихся членами товарищества.

4.2. Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.

4.3. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирных домах.

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

4.5. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений, а также членов товарищества, принятых в соответствии с уставом товарищества, могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме.

4.6. Не подлежат отчуждению кому-либо межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные

участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного жилого дома, отчуждение которых может привести к ущемлению прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.7. Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество в каждом многоквартирном доме (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также долю (количество) голосов, которыми обладает член товарищества на общих собраниях членов товарищества, если иное решение не принято на общем собрании. Доля участия каждого члена товарищества пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирном доме.

4.8. Доля в праве общей собственности на общее имущество в каждом многоквартирном доме члена товарищества - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты (комнат) и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

4.9. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме для членов товарищества собственников жилых и нежилых помещений не зависит от вида принадлежащих им помещений.

4.10. Порядок определения и изменения долей участия устанавливается согласно правовым нормам гражданского и жилищного законодательства.

5. Средства и имущество товарищества

5.1. Средства товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей товарищества;
- платежей собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, и предоставляемые коммунальные услуги;
- платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества;
- платежей, поступающих по договорам, заключенным товариществом;
- предоставляемых товариществам собственников жилья бюджетных средств в соответствии с действующим законодательством, а также иной предусмотренной действующим законодательством финансовой помощи;
- прочих поступлений.

5.2. В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирных домов.

5.3. Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в собственности товарищества как юридического лица, с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.

5.4. На основании решения общего собрания членов товарищества в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

5.5. Распоряжение средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества осуществляется правлением товарищества.

6. Хозяйственная деятельность товарищества

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

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

- управление многоквартирными домами;
- обслуживание, эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах;

- предоставление жилищных, коммунальных и иных услуг, связанных с управлением, обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирных домах, собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении товарищества;

- выполнение работ для собственников помещений в многоквартирных домах и предоставление им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений и оборудования;

- сдача в аренду, передача иных прав на общее имущество в многоквартирных домах, совершенные во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, общего собрания членов товарищества;

- надстройка, перестройка, строительство дополнительных помещений, реконструкция общего имущества в многоквартирных домах, совершаемые во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах.

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

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, а также расходов, связанных с исполнением товариществом своих обязательств по договорам ресурсоснабжения, или по решению общего собрания членов товарищества направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, указанные в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные действующим законодательством и решением общего собрания товарищества.

7. Членство в товариществе

7.1. Членами товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в многоквартирных домах и выразившие свое волеизъявление о вступлении в товарищество в заявлении, составленном в письменном виде.

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

7.3. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение

действий от имени несовершеннолетних членов товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

7.4. Член товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

7.5. Членство в товариществе прекращается:

- с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества;
- с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме;

- с момента ликвидации товарищества как юридического лица.

7.6. При реорганизации юридического лица, являющегося членом товарищества, либо смерти гражданина, являющегося членом товарищества, их правопреемники (наследники), приобретатели имущества вправе вступить в члены товарищества с момента возникновения у них права собственности на жилое и/или нежилое помещение в многоквартирном доме.

8. Права товарищества

8.1. Товарищество вправе:

8.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирными домами, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений в многоквартирных домах и членов товарищества, совершать иные сделки, отвечающие целям товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и уставом товарищества.

8.1.2. Определять смету доходов и расходов товарищества на год, включая необходимые расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества цели.

8.1.3. Выполнять работы для собственников, пользователей помещений в многоквартирных домах и предоставлять им услуги, связанные с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам или используемых указанными пользователями помещений и оборудования, находящегося в них.

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

8.1.5. Страховать имущество товарищества и общее имущество собственников помещений в многоквартирных домах, переданном товариществу собственниками жилья в управление.

8.1.6. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядные организации, предоставляющие услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

8.1.7. Совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества и действующему законодательству.

8.2. В случаях когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников жилых и нежилых помещений, товарищество может:

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

- осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами от имени и за счет собственников помещений в многоквартирных домах застройку на прилегающем и выделенных земельных участках.

8.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирных домах обязанностей по участию в общих расходах по управлению многоквартирными домами товарищество вправе предъявить собственнику помещений в многоквартирном доме в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам, связанным с управлением, установленным законодательством, уставом или общим собранием членов товарищества, с момента, когда платеж должен быть произведен.

9. Обязанности товарищества

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства, а также устава товарищества.

9.1.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах с собственниками помещений в многоквартирных домах, не являющимися членами товарищества.

9.1.3. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, обязательства по договорам.

9.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирных домах путем заключения в интересах собственников помещений договора управления многоквартирными домами или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирные дома, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества.

9.1.5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирных домах обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

9.1.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

9.1.7. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять законные интересы членов товарищества, собственников помещений в многоквартирных домах в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

9.1.8. Ежегодно утверждать на общем собрании членов товарищества годовой план финансовой деятельности товарищества и отчет о выполнении такого плана за предыдущий год.

9.1.9. На основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, общего собрания членов товарищества обеспечивать сбор платежей и взносов членов товарищества и своевременную оплату содержания и ремонта общего имущества многоквартирных домов, а также обеспечивать сбор платежей и оплату ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, предоставляемых собственникам, пользователям помещений в многоквартирных домах, если иное не зафиксировано в договорах управления, заключенных между управляющими организациями и товариществом.

9.1.10. Предоставлять собственникам, пользователям помещений в многоквартирных домах коммунальные и иные услуги, связанные с управлением многоквартирными домами, надлежащего качества.

9.1.11. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. Права членов товарищества

10.1. Член товарищества имеет право:

10.1.1. Участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в правление, ревизионную комиссию товарищества.

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

10.1.3. Возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные членом товарищества в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирных домах.

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

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

11. Обязанности членов товарищества

11.1. Член товарищества обязан:

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

11.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирных домах, бережно относиться к общему имуществу многоквартирных домов, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям.

11.1.3. Вносить обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном решением общего собрания членов товарищества.

11.1.4. Нести бремя содержания принадлежащего помещения и бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно действующему законодательству и уставу. Неиспользование членом товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений либо его отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не является основанием для освобождения члена товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

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

11.1.6. Использовать общее имущество в многоквартирном доме только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным имуществом.

11.1.7. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.

11.1.8. Обеспечить доступ представителям товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества в многоквартирном доме или для предотвращения возможного ущерба.

11.1.9. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членом товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

11.1.10. Использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.

11.1.11. Нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами принадлежащих им помещений.

11.1.12. При отчуждении помещения, находящегося в собственности члена товарищества, предоставлять приобретателю при наличии возможности в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, следующие сведения:

- о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;

- о страховании общего имущества в многоквартирном доме;

- о любых известных члену товарищества капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, на основании соответствующих решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами.

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

12. Органы управления товарищества

12.1. Органами управления товарищества являются:

- общее собрание членом товарищества;
- правление товарищества.

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

13. Общее собрание членом товарищества

13.1. Годовое общее собрание членом товарищества созывается ежегодно, не позднее 60 дней после окончания финансового года. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членом товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливаются общим собранием товарищества.

Помимо годового общего собрания в товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членом товарищества. Внеочередное общее собрание членом товарищества может быть создано по инициативе любого члена товарищества.

13.2. Уведомление о проведении общего собрания членом товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену товарищества под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному членом товарищества в письменной форме. Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членом товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указываются:

- 1) сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

3) дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования - дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня собрания.

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

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

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

13.4. Общее собрание членов товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, а также если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей. Решение общего собрания членов товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества, кроме случаев, предусмотренных пунктом 13.9 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания членов товарищества.

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

13.6. Общее собрание ведет председатель правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления или управляющий.

Решения, принятые по результатам голосования, являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

При принятии решения в интересах собственников жилых помещений одного многоквартирного дома, входящего в ТСЖ, реализация которого будет осуществляться за счет средств собственников данного многоквартирного дома, решение может быть принято большинством голосов членов ТСЖ.

13.7. К компетенции общего собрания относятся решения следующих вопросов:

13.7.1. Внесение изменений и дополнений в устав товарищества.

13.7.2. Решение о реорганизации и ликвидации товарищества.

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

13.7.4. Принятие решений о приобретении в собственность товарищества недвижимого имущества в многоквартирном доме.

13.7.5. Принятие решений об отчуждении, залоге, аренде или передаче иных прав на имущество товарищества собственникам помещений в многоквартирном доме или третьим лицам.

13.7.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.

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

13.7.8. Избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества.

13.7.9. Утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о его выполнении.

13.7.10. Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов товарищества.

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

13.7.12. Передача функций управления управляющей организации.

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

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

13.7.15. Определение размера вознаграждения членам правления товарищества.

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

13.9. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества в соответствии с пп. 13.7.1-13.7.7, решение принимается не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

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

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

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

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, в котором создано товарищество;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

14. Правление товарищества

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

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

14.3. Члены правления избираются на общем собрании членов товарищества на срок, равный двум календарным годам. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом товарищества в письменной либо в устной форме.

14.4. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

14.4.1. Соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава.

- 14.4.2. Контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.
- 14.4.3. Составление годового бюджета товарищества, смет и отчетов, представление их на утверждение общему собранию.
- 14.4.4. Заключение договоров от имени товарищества.
- 14.4.5. Представительство товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.
- 14.4.6. Управление многоквартирными жилыми домами или заключение договоров на управление.
- 14.4.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирных жилых домов и увольнение их.
- 14.4.8. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирных домах.
- 14.4.9. Ведение списка членов товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.
- 14.4.10. Созыв и организация проведения общего собрания.
- 14.4.11. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.
- Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.
- 14.5. Заседание правления созывается его председателем.
- 14.6. Член правления может по личному заявлению выйти из состава правления. Довыборы в состав правления осуществляются на внеочередном или очередном собрании членов товарищества.

15. Председатель правления

- 15.1. Председатель правления избирается на срок, равный двум календарным годам, правлением или общим собранием членов товарищества. Переизбрание, освобождение от полномочий председателя правления осуществляются по решению правления или общего собрания членов товарищества.
- 15.2. Председатель правления:
- 15.2.1. Действует от имени товарищества без доверенности.
- 15.2.2. Подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов товарищества.
- 15.2.3. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

16. Ревизионная комиссия (ревизор)

- 16.1. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание вправе избрать ревизионную комиссию или ревизора.
- 16.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок, установленный уставом, но не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.
- 16.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.
- 16.4. Ревизионная комиссия (ревизор):
- 16.4.1. Проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не менее одного раза в год.

16.4.2. Представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательств, платежей и взносов.

16.4.3. Докладывается перед общим собранием о своей деятельности.

17. Реорганизация и ликвидация товарищества

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

17.2. Товарищество ликвидируется в установленных действующим законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания членов товарищества.

17.3. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчета с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества в порядке, установленном законодательством.

Утверждено
протоколом № 1 общего собрания
собственников помещения
в многоквартирном доме от 06.03.2011

**Изменение № 1
к Уставу товарищества собственников жилья «Прометей»**

Абзац 2 пункта 1.2. читать в следующей редакции:

Место нахождения товарищества: город Заречный, улица Ленина, дом 58, квартира 1.

Председатель ТСЖ «Прометей»

 Геринг И.А.

План работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного
дома на 2011 год

№ п/п	Наименование	Сумма	Сведения о выполнении
1	Замена редуктора дверей кабины лифта в жилом доме ул. Ленина, 60	8 081,00	Выполнено
2	Замена редуктора дверей кабины лифта в жилом доме ул. Ленина, 64	8 081,00	Выполнено
3	Ремонт станции управления лифта по ул. Ленина 58	27 122,00	Выполнено
4	Устройство парковочных ограждений	37 014,00	Выполнено
5	Замена дверей в подвалы и мусорокамеры на металлические; подъездных на деревянные с арм.остеклением	166 311,00	Выполнено
6	Реконструкция входных групп	66 093,00	План на 2011г.
7	Закрытие смотровых ям профлистом, решетки	91 880,00	План на 2011г.
ИТОГО за 2011год		404 582,00	

Сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Стоимость работ (услуг) в расчете на единицу измерения

№ п/п	Виды услуг	Тариф для населения в рублях (за 1 м ²)
1.	Содержание и ремонт жилья, в т.ч.:	10,706
1.1.	Техобслуживание и ремонт конструктивных элементов	1,256
1.1.1.	Штукатурно-малярные работы	0,614
1.1.2.	Кровельные, плотничные работы	0,615
1.1.3.	Дератизация и дезинсекция от грызунов и насекомых помещений общего пользования	0,027
1.2.	Техобслуживание и ремонт инженерного оборудования	2,245
1.2.1	Сантехнического, вентиляционного оборудования	1,394
1.2.2.	электрического оборудования	0,851
1.3	аварийно-ремонтное обслуживание	0,615
1.4.	Уборка лестничных клеток	1,384
1.5.	Уборка дворовой территории	1,405
1.6.	Обслуживание мусоропровода	0,981
1.7.	Обслуживание лифтов	2,82
2.	Обслуживание аудиодомофонов	25,1 (с 1 кв-ры)
	Итого на 1кв.м жилой площади:	10,706

Хронометражная карта по техническому обслуживанию ТСЖ «Прометей» электротехнической службы

Вид и состав работ	Норма времени на ед. оборудования (час)	Количество оборудования	Норма времени (час)	Периодичность повторения работ
Осмотр вводно-распределительных устройств	0,42	3	1,26	1 раз в неделю
1. Вход в ВРУ должно быть закрыто на замок				
2. На двери ВРУ вывешен знак электробезопасности и обозначен знаком ВРУ-0,4 кВ				
3. В ВРУ вывешена однолинейная электрическая схема электроснабжения объекта				
4. На дверках ВРУ и РУ наличие маркировки (откуда запитана и куда идет питание)				

5. Сохранности контрольно-измерительных приборов и нормальную работу отключающих устройств				
6. Маркировка калиброванных вставок на предохранителях и их нагрузкам защищаемых цепей соответствие номинальным токам предохранителей				
7. Контакты протянuty. (изоляция не должна иметь обгорелый или оплавленный вид)				
8. ВРУ и РУ отчищены от пыли и паутины				
Осмотр силовых и осветительных щитов на факт				
1. Дверки ЩС, ЩО должны быть закрыты на замок				
2. На дверках вывешены знаки электробезопасности				
3. Наличие маркировки и однолинейной электрической схемы щитов				
4. Отсутствие местных нагревов в контактных соединениях	0,25	54	13,5	1 раз в месяц
5. Нормальной работы автоматов и их соответствие установок токов их расцепителей нагрузкам присоединенным к автоматам электрических цепей				
6. Контакты протянuty. Заземляющие проводники надежно закреплены.				
7. ЩС и ЩО отчищены от пыли и паутины				
Осмотр светильников на факт:				
1. Прочного крепления светильников к строительным конструкциям				
2. Прочности крепления стеклянного плафона к корпусу светильника				
3. Чистоты отражателей и целостности состояния деталей и арматуры светильника	0,06	324	19,44	2 раза в год
4. Исправности патрона и надежности контакта фазного, нулевого и заземляющего проводника.				
5. Протяженности контактов				

6. Работоспособности пускорегулирующего аппарата люминисцентной лампы				
Осмотр магнитных пускателей и автоматов на факт:				
1. Целостности корпусов и наличие знаков электробезопасности				
2. Наличие маркировки (откуда запитан и куда идет питание)				
3. Работоспособного состояния рабочих контактов и дугогасительных устройств и пусковой аппаратуры, отсутствие местных нагревов в контактах.	0,12	9	1,08	1 раз в 3 месяца
4. надежного крепления заземляющих проводников				
5. Протяженности контактов (изоляция не должна иметь обгорелый или оплавленный вид)				
Осмотр выключателей и розеток				
1. Надежность крепления к строительным конструкциям				
2. Целостность защитных крышек				
3. Отсутствие местных нагревов в контактных соединениях	0,01	408	4,08	1 раз в три месяца
4. Нормального включения и отключения				
5. Протяженности контактов (изоляция не должна иметь обгорелый или оплавленный вид)				
Осмотр электрических проводов и кабелей				
1. Отсутствие течи кабельной заливочной массы из соединительных муфт и концевых кабельных заделок				
2. Целостности питающего и заземляющего проводника кабеля, прочности их соединения с соответствующими элементами РУ и сетью заземления	0,0001	4710	0,471	2 раза в год
3. Качественных соединений ответвленных проводов в распределительных коробках				
4. Целостности состояния кабель-каналов				
5. Наличие бирок (откуда запитано				

электрооборудование)			
ИТОГО:			39,83
К. на передвижение и подготовку к осмотру			1,2
			47,80

**Хронометражная карта по техническому обслуживанию ТСЖ «Прометей»
сантехнической службой**

Вид и состав работ	Норма времени на обслуживание единицы оборудования (час)	Кол-во оборудования	Норма времени	Периодичность повторения работ
<i>Осмотр наружных колодцев на факт:</i>				
1. Выявления засоров				
2. Выявления образования илистых образований	0,1	21	2,1	1 раз в неделю
3. Отсутствия течения стоков				
4. Целостности конструкции шахты и лотков колодца				
<i>Осмотр элеваторного узла на факт выявления:</i>				
1. Должного освещения помещения				
2. Перегрева системы				
3. Свищей в трубопроводе	0,083	3	0,249	1 раз в неделю
4. Подтека из задвижек, вентилях				
5. Должного утепления помещений (закрытые окна, двери, отсутствие сквозняков)				
<i>Осмотр чердачной разводки на факт выявления:</i>				
1. Сырости в помещении	0,1	6	0,6	1 раз в неделю
2. Свищей в трубопроводе				
3. Подтека из стыков канализационных				

труб				
4. Провисания и соблюдение контруклонов				
5. Доступа к ревизиям				
6. Подтека из задвижек, вентиляей				
7. Подтеков в стыках труб, отсутствия или провисания утеплителя трубопроводов				
8. Должного утепления помещения (закрытые слуховые окна, люки, отсутствие сквозняков, образование наледи)				
<i>Осмотр подвальных помещений, на факт выявления:</i>				
1. Подозрительных запахов				
2. Блох				
3. Провисания и соблюдение контруклонов				
4. Доступа к ревизиям	0,33	3	0,33	1 раз в неделю
5. Подтека из задвижек, вентиляей				
6. Отсутствие или провисание утеплителя трубопровода				
7. Должного утепления трубопровода(закрытые окна, двери, отсутствие сквозняков, образование наледи)				
<i>Осмотр стояков на факт выявления:</i>				
1. Подозрительных запахов				
2. Сырости в технологических нишах				
3. Доступа к ревизиям				
4. Свищей в трубопроводе	0,05	3	0,15	1 раз в неделю
5. Подтека в трубопроводе				
6. Подтека из задвижек, вентиляей				
7. Отсутствие или провисание утеплителя трубопроводов				
8. Должного утепления помещения (закрытые слуховые окна, люки,				

отсутствие сквозняков, образование наледи)				
<i>Осмотр разводки трубопроводов в помещениях на факт выявления:</i>				
1. Сырости в технологических нишах				
2. Свищей в трубопроводе				
3. Подтека из задвижек				
4. Наличия ржавчины на трубопроводе и гильзах	0,004	1915,6	0,24	1 раз в неделю
5. Сырости в помещениях				
6. Подтека из стыков канализационных труб				
7. провисания и соблюдение контруклонов				
8. Доступа к ревизиям				
<i>Осмотр радиаторов и полотенцесушителей на факт выявления:</i>				
1. Холодных секций или его отдельных мест	0,007	240	1,68	1 раз в неделю
2. Подтека вентилей				
3. Регулировочных кранов				
4. Стыков между секциями				
<i>Осмотр сантехнических приборов на факт выявления:</i>				
1. Подтеков в корпусе смесителей				
2. Неработающих кран-буксов				
3. Расшатывающихся гусаков				
4. Подтеков в стыках сливных гофр и канализационных труб, сифонов, гибких подводок, сливной арматуры унитазов	0,0167		0	1 раз в неделю
5. Рабочего состояния кранов и вентилей				
6. Подтеков и стыков сливных гофр, сифонов, раструбов				
7. Засоров канализации, путем пробных проливов системы				

Подготовка элеваторных узлов к отопительному сезону				
1. Промывка трубопроводов и центрального отопления	0,032	3435	109,92	1 раз в год
2. Набивка сальников				
3. Опрессовка трубопроводов				
Снятие показаний с приборов учета, передача РСО	1,02	3	3,06	1 раз в месяц
ИТОГО:			118,33	
К на перемещение и подготовку к осмотру			1,2	
			<i>141,99</i>	

Сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

Заключенные договоры с поставщиками коммунальных ресурсов

№ п/п	Наименование организации	Вид коммунального ресурса или услуги	Тариф, в т.ч. НДС
1	ОАО «ЕРКЦ»	Организация и ведение паспортно-учетной работы	0-07 за 1 кв.м. общей площади жилых помещений
2	ОАО «Пензенская энергосбытовая компания»	электроэнергия	2-00 за 1 КВт.ч
3	ФГУП ПО «Старт»	Вода питьевая, стоки	В стадии переговоров
4	МП «Горгаз»	газ	3003-10 за 1 тм3
6	МП «Автотранс»	Вывоз и размещение твердых бытовых отходов	
7	МП «Горгаз»	Техническое обслуживание ВДГО	0,239 за 1 кв.м
8	ООО СК «Мой Дом»	Содержание и ремонт жилья, в т.ч.:	10,706 за 1 кв.м
9	ООО СК «Мой Дом»	Техобслуживание и ремонт конструктивных элементов	1,256 за 1 кв.м
10	ООО СК «Мой Дом»	Штукатурно-малярные работы	0,614 за 1 кв.м
11	ООО СК «Мой Дом»	Кровельные, плотничные работы	0,615 за 1 кв.м
12	ООО СК «Мой Дом»	Дератизация и дезинсекция от грызунов и насекомых помещений общего пользования	0,027 за 1 кв.м
13	ООО СК «Мой Дом»	Техобслуживание и ремонт инженерного оборудования	2,245 за 1 кв.м
14	ООО СК «Мой Дом»	Сантехнического, вентиляционного оборудования	1,394 за 1 кв.м
15	ООО СК «Мой Дом»	электрического оборудования	0,851 за 1 кв.м
16	ООО СК «Мой Дом»	аварийно-ремонтное обслуживание	0,615 за 1 кв.м
17	ООО СК «Мой Дом»	Уборка лестничных клеток	1,384 за 1 кв.м
18	ООО СК «Мой Дом»	Уборка дворовой территории	1,405 за 1 кв.м
19	ООО СК «Мой Дом»	Обслуживание мусоропровода	0,981 за 1 кв.м
20	ООО СК «Мой Дом»	Обслуживание лифтов	2,82 за 1 кв.м
21	ООО СК «Мой Дом»	Обслуживание аудиодомофонов	25,1 (с 1 кв-ры)