

«УТВЕРЖДЕН»
Общим собранием членов
ТСЖ «Загорье 1»
Протокол № 2ОС/2012
от «13» марта 2012 г.

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
"Загорье 1"
(новая редакция)

город Москва
2012 год

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья "Загорье 1", именуемое в дальнейшем Товарищество, создано решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и их представителей в соответствии с Федеральным Законом № 72 «О товариществах собственников жилья» от 15.06.1996 г. (протокол № 01 от 16 сентября 2003 г.) для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке:

Товарищество собственников жилья "Загорье 1".

1.3. Сокращенное наименование Товарищества на русском языке:

ТСЖ "Загорье 1".

1.4. Место нахождения Товарищества (фактический адрес):

115598, гор. Москва, ул. Лебединская, дом 38

1.5. Почтовый адрес Товарищества:

115598, гор. Москва, ул. Лебединская, дом 38

1.6. Место нахождения исполнительного органа Товарищества:

115598, гор. Москва, ул. Лебединская, дом 38

1.7. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.8. Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с Уставом. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, используются для оплаты общих расходов, утвержденных в установленном законом порядке, или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные решением общего собрания членов Товарищества и Уставом Товарищества.

1.9. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, печати, штампы, бланки со своим наименованием и другие реквизиты.

1.10. Число членов Товарищества, создавших Товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

1.11. Общее имущество в многоквартирном доме не является собственностью Товарищества. Состав общего имущества определяется собственниками помещений в многоквартирном доме в соответствии с жилищным законодательством.

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

1.13. Товарищество в своей деятельности руководствуется Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации и настоящим Уставом. 33

2. Термины и определения

2.1. При исполнении и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

Товарищество - Товарищество собственников жилья "Загорье 1", являющееся основанной на членстве некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: 115598, гор. Москва, ул. Лебединская, дом 38 для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (общим имуществом), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Собственник - собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Член Товарищества - собственник, вступивший в установленном порядке в Товарищество.

Многоквартирный дом - расположенный по адресу: гор. Москва, Лебедянская ул., д. 38, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из более двух жилых и нежилых помещений, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

Помещение - часть многоквартирного дома (квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Общее имущество - имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам жилых и нежилых помещений, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе. К общему имуществу относятся обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства, а также иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо общем собрании членов Товарищества. Доля в праве общей собственности собственника помещений рассчитывается как отношение площади помещения к площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

Коммунальные услуги - предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению (теплоснабжению).

Обслуживающие организации - организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

Ресурсоснабжающие организации - организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями собственника.

Услуги по содержанию общего имущества - услуги, предоставляемые управляющей или обслуживающими организациями по осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в

многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества, и другие. Услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме предоставляются в соответствии с требованиями членов Товариществ, установленными ими на их общем собрании.

Текущий ремонт - ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельном участке.

Капитальный ремонт - ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за жилое помещение - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета на 1 кв. метр общей площади жилого помещения.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

3. Цели и предмет деятельности

3.1. Целью создания Товарищества является совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

3.2. Предметом деятельности Товарищества является:

3.2.1. Управление общим имуществом в многоквартирном доме.

3.2.2. Обеспечение безопасных условий проживания граждан.

3.2.3. Обеспечение надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.4. Предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

3.2.5. Заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности.

3.2.6. Проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории в случае включения в установленном порядке земельного участка в состав общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.7. Осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Уставом и действующим законодательством.

3.2.8. Защита и представление интересов собственников помещений в сфере управления общим имуществом в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, иными юридическими лицами и гражданами, а также в суде.[А1]

4. Права и обязанности Товарищества

4.1. Товарищество имеет право:

4.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры.

4.1.2. Определять план финансовой деятельности (смету доходов и расходов) на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт, реконструкцию многоквартирного дома, благоустройство территории, специальные взносы и отчисления в резервные фонды, создаваемые в соответствии с Уставом и законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

4.1.3. Устанавливать на основе принятого плана финансовой деятельности (сметы доходов и расходов) на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

4.1.4. Осуществлять по поручению собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям.

4.1.5. Оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства, расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, а также направлять их в специальные фонды.

4.1.6. Требовать в судебном порядке полного возмещения причиненных товариществу убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

4.1.7. Подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также проводить расчет расходов на его проведение.

4.1.8. Осуществлять проверку технического состояния общего имущества.

4.1.9. Принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

4.1.10. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством.

4.1.11. Проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов и т.п.).

4.1.12. Осуществлять страхование общего имущества в многоквартирном доме от любых видов рисков, причинения вреда или уничтожения.

4.2. Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

- сдача в аренду, внаем, предоставление в пользование или ограниченное пользование части общего имущества в многоквартирном доме в случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме;

4.3. Товарищество обязано:

4.3.1. Обеспечивать выполнение требований законодательства Российской Федерации и города Москвы, а также Устава Товарищества.

4.3.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

4.3.4. Обеспечивать предоставление собственникам помещений коммунальных и прочих услуг, заключать с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества, договоры на предоставление коммунальных услуг.

4.3.5. Осуществлять контроль за правильностью начисления размеров обязательных платежей собственникам помещений управляющей организацией или организацией, осуществляющей функции по начислению платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги.

4.3.6. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, своевременному внесению обязательных платежей и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания.

4.3.7. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества.

Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг.

Устанавливать и актировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств.

Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений

4.3.8. Информировать управляющую и обслуживающие организации о проведении общих собраний членов Товарищества.

4.3.9. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому.

4.3.10. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

4.3.11. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

4.3.12. Осуществлять контроль за использованием членами Товарищества принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме.

4.3.13. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

4.3.14. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников помещений на действия (бездействие) управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

4.3.15. Выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий.

4.3.16. Вести бухгалтерскую, статистическую, техническую и иную документацию.

4.3.17. Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в Мосжилинспекцию.

4.3.18. Представлять в Мосжилинспекцию, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений заверенные председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копию Устава Товарищества, выписку из протокола общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

4.3.19. Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками полномочий.

5. Членство в Товариществе

5.1. Членами Товарищества могут быть собственники помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме, юридические и физические лица, которым принадлежат на праве собственности помещения в многоквартирном доме.

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

5.3. Членство в Товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

5.4. Членство в Товариществе прекращается у всех являвшихся членами Товарищества с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, если после прекращения этого членства члены Товарищества, являющиеся собственниками помещений в многоквартирном доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений.

6. Права и обязанности членов Товарищества

6.1. Член Товарищества имеет право:

6.1.1. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия.

6.1.2. Избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества.

6.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления.

6.1.4. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих им на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

6.1.5. Сдавать в наем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности.

6.1.6. Производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе.

6.1.7. Завещать в установленном порядке принадлежащее ему жилое или нежилое помещение.

6.1.8. Добровольно выйти из состава членов Товарищества.

6.1.9. Обжаловать в суд решение общего собрания членов Товарищества или решение правления Товарищества, которые нарушают его права и охраняемые законом интересы.

6.2. Член Товарищества и не являющиеся членами Товарищества имеют право:

6.2.1. Получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

6.2.2. Предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

6.2.3. Ознакомиться со следующими документами:

- Устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества.

- Реестр членов Товарищества.

- Бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок).

- Заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

- Документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе.

- Протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества.

- Документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования.

- Техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы.

- Иные предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

6.3. Член Товарищества обязан:

6.3.1. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на придомовой территории.

6.3.2. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества.

6.3.3. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением.

6.3.4. Выполнять требования настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества в пределах их полномочий.

6.3.5. Не нарушать права других собственников.

6.3.6. Нести бремя содержания принадлежащего помещения, общего имущества.

6.3.7. Своевременно оплачивать членские взносы и вносить обязательные платежи, включая плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

6.3.8. Своевременно извещать Товарищество или уполномоченную им управляющую организацию о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем.

6.3.9. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу.

6.3.10. Допускать в помещение руководителей, иных должностных лиц Товарищества, управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

6.3.11. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом.

6.3.12. Участвовать в общих собраниях членов Товарищества.

6.3.13. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу.

6.3.14. Предоставлять Товариществу или уполномоченной им управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ.

6.3.15. За свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещении члена Товарищества.

6.3.16. Предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения.

6.3.17. Соблюдать иные установленные общим собранием членов Товарищества требования.

7. Органы управления Товарищества

7.1. Органами управления Товарищества являются общее собрание членов Товарищества, правление Товарищества.

7.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет правление.

7.3. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, за законностью действий правления, управляющего и председателя Товарищества, ответственных за эту деятельность, соблюдением ими действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

8. Общее собрание членов Товарищества

8.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Уставом Товарищества, но не реже 1 раза в год.

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

8.2.1. Внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;

8.2.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

8.2.3. Избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

8.2.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

8.2.5. Утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

8.2.6. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

8.2.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

8.2.8. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана, включая:

- утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

- утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

- утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

8.2.9. Рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

8.2.10. Принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества;

8.2.11. Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;

8.2.12. Другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ или иными федеральными законами.

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

8.4. При проведении общего собрания в очной форме члены Товарищества могут голосовать посредством опроса в письменной форме или голосовать по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений и решаемых вопросов.

8.5. Члены Товарищества на общем собрании членов Товарищества могут голосовать в письменной форме только по вопросам, заявленным в повестке дня.

9. Организация общего собрания членов Товарищества

9.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов Товарищества или Уставом Товарищества. Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

По просьбе члена Товарищества уведомление может быть выслано в письменной форме путем почтового отправления по месту его фактического жительства не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества.

Товарищество не несет ответственность за неуведомление члена Товарищества, отсутствующего по месту жительства в период организации и проведения общего собрания членов Товарищества и не представившего информации о месте своего фактического проживания.

9.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование), дата, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания, а в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования: дата окончания приема решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения; порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

9.3. Положения статей 45 - 48 Жилищного кодекса Российской Федерации распространяются на порядок проведения общего собрания членов Товарищества.

9.4. Правомочия общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса Российской Федерации и Уставом Товарищества.

Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

9.5. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 8.2.2., 8.2.6. и 8.2.7. настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

9.6. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

9.7. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

9.8. Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые независимо от причин, не приняли участие в голосовании.

9.9. Ежегодное общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года по инициативе правления.

Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано:
по инициативе правления,
члена (-ов) Товарищества,
ревизионной комиссии.

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

9.11. Член Товарищества вправе участвовать в общем собрании и голосовать лично либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ.

9.12. Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

9.13. На общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, без права голоса.

10. Правление Товарищества

10.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет правление Товарищества.

10.2. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

Численный состав членов правления Товарищества устанавливается общим собранием членов Товарищества и не может быть менее семи членов.

10.3. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов ТСЖ на срок не более чем на два года. По истечении срока действия полномочий правления Товарищества их полномочия сохраняются не более чем на три месяца до проведения очередного отчетно-выборного общего собрания членов Товарищества.

10.4. Заседание правления Товарищества созывается не реже 1 раза в 2 месяца.

Первое заседание правления Товарищества проводится сразу после проведения общего собрания членов Товарищества, на котором были избраны члены правления.

Правление Товарищества на своем первом заседании обязано избрать из своего состава председателя правления Товарищества.

10.5. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества.

10.6. Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. В состав правления Товарищества не могут входить родственники членов правления Товарищества.

10.7. Член правления Товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления Товарищества.

10.8. По окончании срока избрания любой член ранее действовавшего правления, может быть переизбран на новый срок.

10.9. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим Уставом порядке сметой расходов Товарищества.

10.10. Члены правления и председатель правления Товарищества несут перед Товариществом ответственность за причиненные своими действиями или бездействием Товариществу убытки. При этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие против решения правления, которое повлекло за собой причинение убытков Товариществу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу.

10.11. В обязанности правления Товарищества входят:

- Соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества.

- Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

- Составление финансового плана (сметы доходов и расходов) Товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения.

- Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им.

- Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их.

- Заключение от имени собственников и за их счет договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных и прочих услуг.

- Прием заявлений о вступлении в члены Товарищества и выходе из него.

- Ведение реестра (списка) членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

- Созыв и проведение общих собраний членов Товарищества.

- Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов.

- Установление фактов причинения вреда имуществу собственников.

- Выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий.

- Ведение бухгалтерской, статистической и иной отчетности.

- Рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений.

- Разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества: перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества; перечней дополнительных работ; расчета стоимости работ.

- Расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества.

- Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

- Организация приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

- Осуществление проверки технического состояния общего имущества.

- Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

- Передача технической, бухгалтерской и иной документации на дом, а также учредительных и иных документов Товарищества новому правлению. В случае ликвидации Товарищества и (или) изменения способа управления многоквартирным домом техническая, бухгалтерская и иная документация на дом передается ликвидационной комиссии или выбранной управляющей организации. Учредительные и иные документы Товарищества передаются ликвидационной комиссии или уполномоченному на общем собрании собственнику помещения.

10.12. Правление обязано хранить в своем помещении следующие документы:

- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;

- протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы и приказы правления Товарищества;

- документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;

- документы делопроизводства Товарищества;

- акты ревизионных проверок или заключений ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;

- проектная, техническая, а также иная документации на многоквартирный дом;

- копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;

- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества;

10.13. По решению правления Товарищества часть его функций и обязанностей может быть возложена на председателя правления.

11. Председатель правления Товарищества

11.1. Председатель правления избирается на срок два года.

По окончании срока избрания, председатель может быть переизбран на новый срок. Количество переизбраний ограничено тремя сроками. Член Товарищества, занимавший должность председателя правления три срока подряд, не может далее претендовать на эту должность.

При досрочной смене председателя новый председатель выбирается на срок действия правления Товарищества.

11.2. Председатель правления не является единоличным исполнительным органом Товарищества.

11.3. Председателем правления не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо.

11.4. Председатель правления:

- действует без доверенности от имени Товарищества;

- подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества;

- разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

- обеспечивает выполнение решений общего собрания членов Товарищества, правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

- обеспечивает ревизионной комиссии (ревизору), аудитору свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

11.5. По истечении установленного срока полномочия председателя правления прекращаются.

11.6. Председатель правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей общим собранием членов Товарищества или правлением в случае, если при осуществлении прав и исполнении обязанностей он будет действовать в ущерб Товариществу.

12. Ревизионная комиссия

12.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на срок не более чем два года. По истечении установленного срока полномочия ревизионной комиссии прекращаются.

12.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества, а также их родственники.

12.3. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

12.4. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества обязана:

- Проверять выполнение правлением Товарищества и председателем правления решений общих собраний членов Товарищества, правления, законность совершенных правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества.

- Осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год.

12.5. Представлять отчет о результатах ревизии на утверждение общего собрания членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений.

Отчет представляется на общее собрание членов Товарищества только после направления его для ознакомления правлению Товарищества.

12.6. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членов либо при выявлении злоупотреблений членами правления Товарищества и председателя правления своими полномочиями ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное общее собрание членов Товарищества либо направить материалы проверки в правоохранительные органы или в суд.

12.7. По решению общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, кроме ревизионной комиссии (ревизора), может быть приглашен сторонний аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности.

13. Реорганизация и ликвидация Товарищества

13.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) либо ликвидации в установленном законодательством РФ порядке.

13.2. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

13.3. Товарищество ликвидируется:

13.3.1. По решению общего собрания членов Товарищества, в том числе в случае физического уничтожения многоквартирного дома.

13.3.2. По решению общего собрания собственников помещений, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

13.3.3. По решению суда.

13.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством РФ, а архив, дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в государственный архив по территориальности.

13.5. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц в территориальном налоговом органе.

14. Заключительные положения

14.1. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания, принятого большинством голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на общем собрании.

Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Жилищному Кодексу Российской Федерации, другим законодательным актам Российской Федерации и города Москвы и подлежат государственной регистрации.

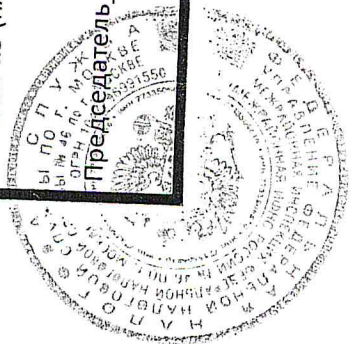
14.2. Расходы по созданию и регистрации Товарищества распределяются между собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество

14.3. Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а второй у Товарищества.

90

Прожнуровано, пронумеровано, скреплено
печатью 15 (пятнадцать) листов

[Handwritten signature]
Председатель Огурева О.И.



18 MAY 2015

[Handwritten numbers and text]
7980 04 94 k 718 110
003 203 206 118

Исполнитель: *[Handwritten signature]*
Исполнитель: *[Handwritten signature]*

П.И. МОСКВА
Ф.А.Г. МОСКВА
Ф.А.Г. МОСКВА

