

«УТВЕРЖДЕН»
Протоколом №3
«18» апреля 2012г.

УСТАВ

Товарищества собственников жилья

«Республиканская, 48 Наш дом»

Курск 2012г.

Д.И.О.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Товарищество собственников жилья «Республиканская, 48 -Наш дом», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано решением Общего собрания собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (протокол № 1 от «21 »марта 2011_ г.) в соответствии с Федеральным законом № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации», а также законодательными актами субъектов РФ и Уставом Товарищества для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Республиканская, 48 Наш дом».

1.3 Сокращённое название Товарищества: ТСЖ «Республиканская, 48- Наш дом»

1.4. Местонахождение (фактический адрес) Товарищества: 305022, город Курск,Республиканская,48, кв.49

1.5. Юридический адрес Товарищества: . город Курск,Республиканская,48

1.6. Местонахождение Правления Товарищества: 305022, город Курск,Республиканская,48, кв.49

1.7. Товарищество создаётся без ограничения срока деятельности.

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

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

1.10. Имущество Товарищества состоит из движимого и недвижимого имущества, входящего в комплекс недвижимого имущества, приобретенного на средства, состоящие из вступительных или иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества и (или) полученные в результате его хозяйственной деятельности. Средства Товарищества могут пополняться за счет субсидий из бюджета города Москвы на содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы, а также иной помощи из других источников финансирования.

1.11. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе по оплате членами Товарищества обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные услуги.

1.12. Товарищество руководствуется в своей деятельности федеральным законодательством, законами города Москвы, настоящим Уставом, а при наличии договоров с органами исполнительной власти также и этими договорами.

1.13. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти,

органами местного самоуправления, а также в суде.

1.14. Решение о создании Товарищества принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений.

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 « Лобанова 2/21» , являющееся основанной на членстве некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме, для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (общим имуществом), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством РФ 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: 115432, г. Москва, улица Лобанова, дом 2/21, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности более двух лиц, 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 и юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Квартира – структурно-обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящиеся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, 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 чердачные пространства, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, 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, спортивные площадки, автопарковки и автостоянки, 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 членов Товарищества. Доля в праве общей собственности собственника помещений рассчитывается как соотношение площади помещения к площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

Коммунальные услуги – предоставленные собственникам помещений в многоквартирном доме услуги за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение электроснабжение, отопление и теплоснабжение.

Обслуживающие организации – организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и (или) выполняющие работы по 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 ТБО и КГМ ; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества. Услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме предоставляются в соответствии с требованиями собственников помещений, установленными ими на общем собрании таких собственников.

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 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему настоящему Уставу.

3. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ И/ИЛИ

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО, НАХОДЯЩЕЕСЯ В ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

3.1 Объектами собственности в многоквартирном доме (далее Дом) являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в общей долевой собственности собственников помещений в Доме.

3.2. Собственник жилого и /или нежилого помещения владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными общими нормами гражданского законодательства РФ. Жилое помещение используется для проживания граждан и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

3.3. Переустройство и /или перепланировка помещения в доме осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

Жилое помещение может быть переведено в нежилое, в порядке, предусмотренном Жилищным Кодексом РФ.

3.4. Общее имущество в Доме находится в общей долевой собственности собственников помещений. Собственники владеют, пользуются и в установленных жилищным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в Доме.

3.5. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема. Доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника (покупателя, наследника ит.п.) равна доле предшествующего собственника.

3.6. Доля в праве общей собственности на общее имущество в Доме собственника помещения, пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты 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.

3.7. Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится по соглашению собственников, достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения Общего собрания членов Товарищества, либо путем получения их согласия в письменной форме.

3.8. По решению собственников помещений в Доме, принятому на их Общем собрании в соответствии с процедурой, предусмотренной Уставом, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование лицу или лицам, если это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в Доме. Часть общего имущества может быть передана Товариществом в пользование заинтересованному лицу в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. Передача в пользование заинтересованному лицу части общего имущества осуществляется по соглашению собственников, достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения

Общего собрания членом Товарищества, либо путем получения их согласия в письменной форме. Пользование заинтересованным лицом общим имуществом не должно нарушать права и законные интересы собственников, в том числе ограничивать права самостоятельного пользования общим имуществом, превышать допустимые пределы установленных нормативов и эксплуатационных требований: вибрации, звуко-, теплоизоляции в помещениях собственников.

3.9. К общему имуществу в данном Доме относятся помещения, не являющиеся частями квартир, и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в котором имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства данного дома, объекты, расположенные на указанном земельном участке, и иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества Товарищества и служащие его использованию.

3.10. Общее имущество в Доме может быть застраховано от любых видов рисков, причинения вреда или уничтожения.

Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности, если на Общем собрании Товарищества не принято решение о приобретении этого имущества в собственность Товарищества как юридического лица.

3.11. Не использование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения его полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества Дома.

3.12. Отдельные объекты общего имущества, находящиеся в общей долевой собственности, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами – сервитутом, который устанавливается по соглашению между Товариществом и лицом, требующим установления сервитута. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

3.13. Член Товарищества обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения.

3.14. Члены Товарищества обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества (далее - членские взносы), установленные решениями Общих собраний членом Товарищества.

В случае принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня работ по капитальному ремонту, сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка ее внесения собственники обязаны оплачивать капитальный ремонт.

Собственники помещений обязаны оплачивать коммунальные услуги.

Члены Товарищества обязаны вносить членские взносы, плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставленного счета – квитанции в порядке, установленном Правлением Товарищества. Сбор и перечисление Товариществом обязательных платежей собственниками помещений осуществляются по поручению таких собственников. Не являющиеся

членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы в порядке, установленном правлением Товарищества, если иное не установлено Товариществом в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества.

Наниматели по договору социального найма или договору найма государственного или муниципального жилищного фонда вносят обязательные платежи в порядке, установленном правлением Товарищества, если иное не установлено Товариществом в договоре о содержании и ремонте общего имущества в Доме с собственником государственного жилищного фонда.

Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

Неиспользование собственником принадлежащего ему помещения или отказ от пользования общим имуществом, либо отказ от вступления в члены Товарищества не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения обязательных платежей и взносов.

3.15. В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом они обязаны возместить расходы Товарищества по ранее заключенным договорам.

3.16. Доля собственника в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого собственника его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, других общих расходах, а также, долю (количество) голосов на общих собраниях собственников.

3.17. Доля участия каждого собственника в общей долевой собственности Дома пропорциональна доле принадлежащих ему помещений, размер которых определяется в квадратных метрах общей площади.

3.18. Доля участия собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади.

4. ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

4.1. Товарищество создано для осуществления следующих целей:

- управление комплексом недвижимого имущества (общим имуществом) в Доме;
- обеспечение эксплуатации комплекса недвижимого имущества Дома: заключение в интересах собственников помещений договора управления Домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на Дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и неоказания услуг;

4.2. Предметом деятельности Товарищества является:

- 1) владение, пользование и в установленном законодательством РФ пределах порядке распоряжение общим имуществом;
- 2) сохранение и приращение общего имущества, находящегося в общей долевой собственности;
- 3) управление комплексом недвижимого имущества, содержание и ремонт общего имущества в комплексе недвижимого имущества в Доме;

- 4) распределение между собственниками обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
- 5) представление законных интересов собственников помещений в Доме в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями, а также исполнение роли заказчика на работы по содержанию и ремонту, строительству и реконструкции комплекса недвижимого имущества, заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности;
- 6) представление законных интересов собственников помещений в Доме в судебных, государственных и муниципальных органах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;
- 7) обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- 8) обеспечение коммунальными услугами собственников, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов, жилых и нежилых помещений;
- 9) улучшение условий проживания собственников помещений, обеспечение соблюдения собственниками и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
- 10) модернизация общего имущества, организация проведения капитального ремонта, надстройки, реконструкции помещений, зданий и сооружений, при принятии таких решений Общим собранием собственников помещений;
- 11) организация строительства дополнительных помещений и объектов общего имущества в комплексе недвижимого имущества;
- 12) сдача в аренду, в наем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав комплекса недвижимого имущества и находящегося в собственности Товарищества, в случае принятия такого решения на Общем собрании собственников;
- 13) проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- 14) получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков и иных заемных средств, в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;
- 15) осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Уставом и действующим законодательством РФ.

4.3. Товарищество как некоммерческая организация не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

Доходы, получаемые товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества, либо Общего собрания собственников помещений в Доме.

4.4. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений для улучшения условий их проживания (консультационные услуги, услуги интернет - связи, услуги представительства, косметический ремонт помещений, получение и отправка корреспонденции и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ, направленные на достижение предусмотренных Уставом целей).

4.5. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

5.1. Товарищество имеет право:

5.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления Домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов и не членов Товарищества.

5.1.2. Определять план хозяйственно-финансовой деятельности (смету доходов и расходов) на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в Доме, затраты на капитальный ремонт, реконструкцию дома, благоустройство территории, отчисления в резервный и специальные фонды, создаваемые в соответствии с настоящим Уставом и законодательными актами РФ и г. Москвы, а также расходы на другие установленные уставом Товарищества цели.

5.1.3. Устанавливать на основе принятого плана финансовой деятельности (сметы доходов и расходов) на год Товарищества размеры обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в доме, платежей, целевых взносов для каждого собственника помещения в доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в доме, а также размер членских взносов.

5.1.4. Создавать специальные фонды на непредвиденные расходы, связанные с проведением восстановительных и аварийных работ; резервный фонд, средства которого могут направляться на все необходимые расходы, которые не обеспечены целевыми поступлениями. Порядок создания фондов определяется Общим собранием членов Товарищества в соответствии с утвержденным положением о создании таких фондов.

5.1.5. Определять порядок внесения членских и иных взносов, а также обязательных платежей.

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

5.1.7. Осуществлять самостоятельно выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры от имени и по поручению за счет собственников помещений.

5.1.8. Осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с управляющей или обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

5.1.9. Подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в Доме, а также проводить расчет расходов на его проведение.

5.1.10. Осуществлять проверку технического состояния общего имущества.

5.1.11. 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.

5.1.12. Пользоваться кредитами банков и иными заемными средствами с согласия Общего собрания Товарищества и в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ.

5.1.13. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом предпринимательской деятельности.

5.1.14. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги.

5.1.15. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

5.1.16. Устанавливать ограждения, шлагбаумы и охранную сигнализацию на местах общего пользования (чердаки, подвалы, подъезды, придомовая территория и др.)

5.1.17. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в Доме, Товарищество собственников жилья вправе:

5.1.17.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.17.2. Надстраивать, перестраивать часть общего имущества в доме в соответствии с требованиями законодательства РФ в установленном порядке.

5.1.17.3. Получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и объектов и их дальнейшей эксплуатации.

5.1.17.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства РФ от имени и за счет собственников помещений в Доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

5.1.17.5. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

5.1.18. Составлять перечень общего имущества.

5.1.19. Приобретать средства пожаротушения.

5.1.20. Проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов, электрощитовой, бойлерной, электротрансформаторной подстанции, и т.п.).

5.1.21. Осуществлять страхование имущества Товарищества и общего имущества по решению Общего собрания членов Товарищества в таком доме от любых видов рисков, причинения вреда или уничтожения.

5.1.22. Выступать страхователем общего имущества в многоквартирном доме по поручению Общего собрания членов Товарищества.

5.1.23. Представлять законные интересы собственников помещений, в том числе в отношениях с третьими лицами.

5.1.24. В случае неисполнения собственниками помещений в Доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

5.1.25. Товарищество вправе, оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликатным отношениям (это что за зверь такой? в гражданском праве такое понятие ни разу не встречала!), актам вандализма, штрафным санкциям.

5.2. Товарищество обязано:

5.2.1. Обеспечить выполнение требований законодательства Российской Федерации, а также настоящего Устава Товарищества.

5.2.2. Представлять законные интересы собственников помещений в Доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

5.2.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в Доме с собственниками помещений в Доме, не являющимися членами Товарищества.

- 5.2.3. Выполнять обязательства по договору в порядке, предусмотренном законодательством.
- 5.2.4. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в 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, а также обязанностей собственников по капитальному ремонту общего имущества.
- 5.2.5. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в Доме путем: заключения в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и не оказания услуг.
- 5.2.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в Доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.
- 5.2.7. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению собственниками общим имуществом в доме или препятствующих этому.
- 5.2.8. В случае заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств.
- 5.2.9. Осуществлять контроль за правильностью начисления управляющей организацией или ЕИРЦ размеров обязательных платежей собственникам помещений.
- 5.2.10. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.
- 5.2.11. Осуществлять приёмку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг.
- 5.2.12. Устанавливать и актировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств.
- 5.2.13. Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений.
- 5.2.14. Осуществлять контроль за использованием членами Товарищества принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в доме.
- 5.2.15. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
- 5.2.16. Информировать управляющую и обслуживающие организации о проведении Общих собраний членов Товарищества.
- 5.2.17. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан и в помещении.
- 5.2.18. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб членов Товарищества на действия (бездействие) управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.
- 5.2.19. Выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих

полномочий.

5.2.20. Исполнять поручения членов Товарищества в рамках уставной деятельности.

5.2.21. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию.

5.2.22. Выполнять иные обязательства в пределах предоставленных Собственниками полномочий.

5.2.23. Хранить документы Товарищества:

- учредительные и бухгалтерские документы товарищества;

- протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;

- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами РФ, внутренними документами Товарищества, решениями Общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.

5.3. Товарищество хранит документы по месту нахождения своего исполнительного органа.

6. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.

6.1. Членами Товарищества могут быть граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства, являющиеся собственниками помещений (жилых и нежилых) в Доме, а также юридические лица, которым принадлежат на праве собственности жилые и/или нежилые помещения дома и которые выразили свое волеизъявление быть членами Товарищества и уплативших вступительный взнос.

6.2. Членами Товарищества могут стать наследники членов Товарищества, несовершеннолетние лица, а также лица, к которым перешло право собственности на помещения в результате предусмотренных законодательством РФ сделок с недвижимостью.

6.3. Членство в Товариществе является добровольным. Член Товарищества в любое время может выйти из Товарищества, подав об этом письменное заявление в правление Товарищества.

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

6.5. Членство в Товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество собственников жилья с момента государственной регистрации – с момента гос. регистрации чего??.

6.6. Интересы несовершеннолетних Собственников представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

6.7. Членство в Товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из числа членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в Доме, его смерти, ликвидации юридического лица- собственника помещения, отчуждения имущества или по другим основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

6.8. При реорганизации юридического лица – члена Товарищества либо смерти гражданина – члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору вправе стать членом Товарищества с момента возникновения права собственности на соответствующее помещение.

6.9. Прием в Товарищество новых членов производится правлением по их заявлению.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

7.1. Член Товарищества обязан:

- 7.1.1. бережно относиться к общему имуществу Дома, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям;
 - 7.1.2. поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей;
 - 7.1.3. соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, Правила содержания общего имущества, Правила внутреннего распорядка Товарищества;
 - 7.1.4. выполнять требования настоящего Устава, решений Общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и председателя Товарищества;
 - 7.1.5. не нарушать права других собственников;
 - 7.1.6. нести бремя содержания принадлежащего помещения, общего имущества, в т.ч. и ремонту (текущему и капитальному) общего имущества в Доме;
 - 7.1.7. принимать участие в работе Общего собрания членов Товарищества;
 - 7.1.8. участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом;
 - 7.1.9. своевременно оплачивать членские взносы, налоги и вносить обязательные платежи, включая плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
 - 7.1.10. своевременно извещать Товарищество или уполномоченную управляющую организацию о своем временном отсутствии по месту жительства, а также количестве граждан, фактически проживающих в его помещении /или работающих в нем;
 - 7.1.11. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу;
 - 7.1.12. допускать в помещение должностных лиц Товарищества, управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло -, газо -, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;
 - 7.1.13. принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;
 - 7.1.14. предоставлять Товариществу информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ;
 - 7.1.15. за свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в доме, а также лицами, проживающими в помещении члена Товарищества;
 - 7.1.16. предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения;
 - 7.1.17. уведомлять правление Товарищества о перепланировке помещения, принадлежащего ему на праве собственности в случае, если такая перепланировка затрагивает законные права и интересы других собственников помещений;
 - 7.1.18. использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных решением Общего собрания членов Товарищества;
 - 7.1.19. знакомиться с информацией, вывешиваемой Товариществом в местах общего пользования;
 - 7.1.20. соблюдать иные установленные Общим собранием членов Товарищества требования.
- 7.2. Член Товарищества имеет право:
- 7.2.1. самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему помещением;
 - 7.2.2. участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия (доверенность), в том числе получать информацию о деятельности органов управления

Товарищества и через его органы контроля;

7.2.3. избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и его орган контроля;

7.2.4. добровольно выйти из состава членов Товарищества;

7.2.5. обжаловать в суд решение общего собрания членов Товарищества или решение правления Товарищества, которые не соответствуют законодательству РФ и нарушают его права и охраняемые законом интересы;

7.2.6. вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления.

7.2.7. осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства РФ, санитарных, противопожарных и иных правил и норм;

7.2.8. сдавать в найм или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности.

В случае сдачи в найм или аренду помещения, принадлежащего ему на праве собственности, член Товарищества обязан сообщить об этом в правление Товарищества;

7.2.9. производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе;

7.2.10. завещать в установленном порядке принадлежащее ему жилое или нежилое помещение;

7.2.11. поручать Товариществу заключать в его интересах и за его счет возмездные договора с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам;

7.2.12. осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.

8. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА.

8.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами Дома, приобретенное Товариществом по предусмотренным законодательством РФ основаниям.

8.2. Средства Товарищества собственников жилья состоят из:

- членских взносов;

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества, в том числе взносов на специальные фонды (ст. 9.3);

- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

- субсидий из бюджета города Москвы на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг в порядке, установленном нормативно-правовыми актами города Москвы;

- взносов собственников, не являющихся членами Товарищества, на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме по договорам о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

- заемных средств под конкретные цели Товарищества;

- прочих поступлений.

8.4. Собственники, а также пользователи жилых помещений производят оплату соответствующих коммунальных и иных платежей за фактическое количество проживающих в жилом помещении (водопотребление, водоотведение и вывоз бытового мусора), для чего своевременно информируют бухгалтерию Товарищества об изменении фактического количества проживающих.

8.5. 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.

Специальные фонды могут состоять из:

- взносов членов Товарищества на конкретные цели;
- средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества;
- других источников.

Специальные фонды могут расходоваться на следующие цели:

- 1) благоустройство помещений, относящихся к общему имуществу и придомовой территории;
- 2) капитальный ремонт;
- 3) строительство и реконструкция хозяйственных и иных объектов;
- 4) благотворительные цели;
- 5) организацию, проведение праздничных и иных мероприятий;
- 6) другие цели, определенные Общим собранием членов Товарищества в соответствии с Уставом и действующим законодательством.

8.6. Правление Товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом (сметой) Товарищества. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств увеличение расходов против финансового плана (сметы) в текущем году, по решению Правления, должно быть проверено ревизионной комиссией и при подтверждении целесообразности этого увеличения – расходы должны быть включены в финансовый план следующего года.

8.7. Товарищество организует и обеспечивает сбор денежных средств от собственников, для покрытия расходов на содержание и ремонт (в том числе капитальный) общего имущества многоквартирного дома и оплату коммунальных услуг, предоставляемых через Товарищество. 8.8. Собственники, наниматели и арендаторы оплачивают водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им через Товарищество коммунальные услуги, Собственники также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами помещений, принадлежащих собственнику.

8.9. Начисления и сборы с собственников на любые дополнительные расходы Товарищество может производить при условии утверждения их Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

8.10. Товарищество ежегодно при утверждении бюджета Товарищества своим решением определяет размер обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, устанавливая сроки и процедуру их внесения и приема.

8.11. Члены Товарищества обязаны производить обязательные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

8.12. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны вноситься собственниками и приниматься Товариществом вместе с обязательными платежами.

9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

9.1 Органом управления многоквартирным домом является Общее собрание (Общее собрание собственников помещений в доме, проводимое в соответствии Жилищным Кодексом РФ)

9.2. Органами управления Товарищества являются:

- 1) Общее собрание членов Товарищества;
- 2) Правление Товарищества.
- 3) Функции Управляющего может выполнять Председатель Правления по трудовому договору, или Управляющая организация на условиях договора поручения.

9.3. Высшим органом управления является Общее собрание членов Товарищества.

9.4. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

9.5. Контроль за работой Правления Товарищества, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений Общих собраний осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

10.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается не позднее 60 дней после окончания финансового года.

Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества, обладающих 10% и более голосов от общего числа голосов в Товариществе, а также по инициативе ревизионной комиссии.

Общее собрание членов Товарищества проводится в формах, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации - в форме совместного присутствия или в форме заочного голосования.

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

В случае отсутствия кворума правление назначает новую дату и время проведения Общего собрания.

Вновь назначенное Общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

10.2. Организация Общего собрания:

10.2.1. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты его проведения, вывешивается правлением Товарищества в местах общего пользования, доступных для всех собственников на досках объявлений или вручается каждому члену Товарищества под расписку. По просьбе члена Товарищества уведомление может быть выслано в письменной форме почтовым отправлением по месту фактического жительства не позднее 10 дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества.

Товарищество не несет ответственность за неуведомление члена Товарищества, отсутствующего в период организации и проведения Общего собрания членов Товарищества и не представившего информацию о месте пребывания.

10.2.2. 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), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, место или адрес, где с ними можно ознакомиться, место и время проведения собрания, повестка дня Общего собрания. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

Контроль за внесением вопроса, не вошедшего в повестку дня Общего собрания Товарищества, но возникшего в ходе его, в повестку дня следующего Общего собрания или решения его компетентным органом управления или контроля Товарищества, лежит на Правлении Товарищества.

10.2.3 Член Товарищества имеет право участвовать в Общем собрании и голосовать лично, либо через уполномоченное им лицо (представитель). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной в порядке, предусмотренным Гражданским кодексом РФ.

10.2.4. Каждый член Товарищества на Общем собрании членов Товарищества обладает количеством голосов пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

10.2.5. 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.

10.2.6. Общее собрание членов Товарищества может быть проведено по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в данном доме и решаемых вопросов.

10.2.7. 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.

10.3. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относится:

10.3.1. внесение изменений в Устав Товарищества;

10.3.2. принятие решения о реорганизации и ликвидации Товарищества;

10.3.3. принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества;

10.3.4. предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом;

10.3.5. принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, капитальном ремонте общего имущества;

10.3.6. принятия решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

10.3.7. предоставление в пользование или ограниченное пользование части общего имущества в многоквартирном доме;

10.3.8. принятие решений о сдаче в аренду части общего имущества в данном доме;

10.3.9. принятие решений о страховании имущества Товарищества и общего имущества в данном доме;

10.3.10. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

10.3.11. передача управляющей организации или управляющему полномочий по управлению многоквартирным домом;

10.3.12. избрание членов правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора);

10.3.13. утверждение перечня работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечней дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и их стоимости;

10.3.14. установление размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества;

10.3.15. образование и использование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества, строительства новых объектов;

10.3.16. утверждение плана финансовой деятельности (сметы) Товарищества на соответствующий год и отчета о выполнении такого плана;

10.3.17. рассмотрение жалоб на действия правления, председателя Правления Товарищества, Управляющего и ревизионной комиссии (ревизора);

10.3.18. принятие и изменение по представлению председателя Правления Товарищества правил

внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников принятых в штат Товарищества, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;

10.3.19. определение размера вознаграждения членам правления Товарищества;

10.3.20. утверждение внутренних регламентов Товарищества, в том числе ведения Общего собрания членов Товарищества, деятельности его Правления;

10.3.21. утверждение отчетов Правления Товарищества, заключений ревизионной комиссии (ревизора). Заключение ревизионной комиссии утверждается Общим собранием только после предоставления ревизионной комиссии сведений о направлении его для ознакомления в Правление Товарищества;

10.3.22. другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции Общего собрания членов Товарищества;

10.4. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления или председателя Правления Товарищества.

10.5. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества в соответствии с п.п. 10.3.2 - 10.3.8., 10.3.10., 10.3.11. настоящего устава, решения 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.

10.6. 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.

10.7. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья ведет председатель Правления Товарищества, а в случае его отсутствия один из членов правления Товарищества. В случае отсутствия вышеуказанных лиц собрание ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их уполномоченных представителей.

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

11. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.

11.1. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием на два года и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества.

11.2. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества. Кандидатуры для выборов в члены Правления могут предлагаться любым членом Товарищества не менее чем за 30 дней до собрания, на котором будет приниматься решение о составе Правления Товарищества. По окончании срока избрания любой член Правления, ранее действующего Правления, может быть переизбран на новый срок. Численный состав членов Правления Товарищества устанавливается Общим собранием членов Товарищества и не может быть менее трёх членов. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом Правления. В состав Правления Товарищества не могут входить родственники членов Правления Товарищества.

11.3. Выборы членов Правления Товарищества могут быть проведены открытым или тайным голосованием.

11.4. Первое заседание Правления Товарищества проводится сразу после проведения Общего

собрания членов Товарищества, на котором были избраны члены Правления. Правление на своем первом заседании обязано избрать председателя Правления Товарищества.

11.5. В обязанности Правления Товарищества входят:

11.5.1. оперативное руководство текущей деятельностью Товарищества;

11.5.2. соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований устава;

11.5.3. контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и членских взносов;

11.5.4. составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, отчетов финансовой деятельности, предоставление их на утверждение Общему собранию членов Товарищества;

11.5.5. управление многоквартирным домом или заключение договора на управление им;

11.5.6. заключение договоров на обслуживание и ремонт общего имущества;

11.5.7. прием заявлений о вступлении в Товарищество новых членов и выходе из него;

11.5.8. наем и увольнение работников для обслуживания многоквартирного дома;

11.5.9. 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 услуг;

11.5.10. ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

11.5.11. созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;

11.5.12. заключение трудового договора с председателем Правления Товарищества;

11.5.13. установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов;

11.5.14. установление фактов причинения вреда имуществу собственников;

11.5.15. хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;

11.5.16. выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;

11.5.17. ведение бухгалтерской, статистической и иной отчетности;

11.5.18. рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений;

11.5.19. разработка и вынесение на утверждение Общего собрания членов Товарищества: перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, перечней дополнительных работ, а также расчет их стоимости;

11.5.20. расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества;

11.5.21. осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

11.5.22. осуществление приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

11.5.23. осуществление по поручению собственников помещений: начислений, сбора, перечислений и перерасчета обязательных и иных платежей, а также взносов собственников, своими силами либо путем привлечения третьих лиц;

11.5.24. осуществление проверки технического состояния общего имущества;

11.5.25. реализация мероприятий по ресурсосбережению;

11.5.26. прекращение полномочий председателя Правления и выборы нового;

11.5.27. передача технической, бухгалтерской и иной документации на дом, а также

учредительных и иных документов 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;

11.5.28. выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

11.6. Любой член Правления может быть исключен из его состава досрочно, если за это будет отдано большинство голосов присутствующих на собрании членов Товарищества и их представителей или по личному заявлению. При досрочном выходе из состава Правления любого члена Правления или председателя производятся довыборы путем проведения внеочередного Общего собрания членов Товарищества в форме, утвержденной настоящим Уставом, на срок действия ранее выбранного Правления.

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

11.8. Заседание Правления Товарищества собственников жилья созывается его председателем Правления.

11.9. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

11.10. Заседание Правления признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления Товарищества. Решение Правления Товарищества собственников жилья оформляется протоколом. Решение Правления признается правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов Правления Товарищества. Члены Товарищества могут ознакомиться с протоколами заседания Правления и прочими документами, относящимися к учредительным документам Товарищества в порядке и на условиях утвержденных Правилами внутреннего распорядка.

11.11. Внеочередные заседания Правления могут созываться Председателем Правления с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену Правления лично или по почте и в котором указывается время, и место и тема повестки дня заседания

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

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

11.14. При заключении договора с управляющей организацией Правление может передать все или часть своих функций этой управляющей организации. Правление имеет право своим решением, дать указание Управляющему о расходовании средств Товарищества, находящихся на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

11.15. Члены Правления и председатель Правления 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 по уважительным причинам.

12. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

12.1. Председатель правления Товарищества избирается из числа членов Правления Товарищества на срок два года. По окончании срока избрания, ранее действующий председатель

может быть переизбран на новый срок. Количество переизбранных не ограничено. При досрочной смене председателя новый председатель выбирается на срок действия ранее выбранного Правления. Председателем правления не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо.

12.2. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, Общего Собрания собственников помещений многоквартирного дома, Общего собрания членов Товарищества, руководит текущей деятельностью Товарищества, имеет право давать обязательные для исполнения указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

12.3. 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 и не входят в компетенцию Управляющего;

12.4. Разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества, размер фонда оплаты труда в отношении работников Товарищества, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об их премировании сверх фонда оплаты труда и депремировании.

12.5. Если Собрание Товарищества приняло решение об избрании Председателя Товарищества, то он наделяется всеми полномочиями Правления и Председателя Правления.

12.6. Председатель правления Товарищества и члены правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

12.7. Председатель Правления Товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии (ревизору, аудитору) свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

13. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР).

13.1. Для осуществления контроля над деятельностью Правления Общее собрание членов Товарищества может избрать Ревизионную комиссию или ревизора из числа членов Товарищества.

13.2. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников жилья, избирается Общим собранием членов Товарищества не более, чем на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества, а также их родственники. По истечении установленного срока полномочия ревизионной комиссии прекращаются. Количественный состав ревизионной комиссии определяет Общее собрание членов Товарищества.

13.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

13.4. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

- осуществляет ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению Общего собрания членов Товарищества либо по требованию большинства членов Правления Товарищества;

- предоставляет отчет о результатах ревизии на Общее собрание членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений. Отчет предоставляет на Общее собрание членов Товарищества только после направления его для ознакомления в

правление Товарищества;

-представляет Общему собранию членов Товарищества заключения по смете расходов Товарищества, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;

- отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

13.5. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества обязана:

- проверять выполнение Правлением Товарищества и председателем Правления решений Общих собраний членов Товарищества, законность совершенных Правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества;

- информировать Правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на Общем собрании членов Товарищества;

- отчитываться перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности;

-контролировать своевременность рассмотрения Правления Товариществом и его председателем заявлений членов Товарищества.

13.6. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членам 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 обратиться в правоохранительные органы или в суд;

13.7. 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, если это предусмотрено законодательством.

13.8. Ревизионная комиссия (ревизор) вправе присутствовать на заседаниях Правления Товарищества без права голоса.

13.9. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и её полномочия регулируются Положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным Общим собранием членов Товарищества. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только Общему собранию членов Товарищества.

13.10. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством РФ.

14. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА.

14.1. Товарищество, как некоммерческая организация, может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии с Федеральным законом № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» и настоящим Уставом.

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

- 1) управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества;
- 3) реконструкция, строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) сдача в аренду, в наем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме и находящегося в собственности Товарищества, в случае

недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома и улучшения данного имущества.

5) иные виды хозяйственной деятельности, не противоречащие действующему законодательству.

14.4. Доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или по решению Общего собрания членов Товарищества направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Товарищества, на основании решения Общего собрания членов Товарищества.

14.5. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, определенные решением Общего собрания членов Товарищества в соответствии с Уставом и действующим законодательством, либо на иные цели, предусмотренные Федеральным законом № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

15. ВЕДЕНИЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВА В ТОВАРИЩЕСТВЕ.

15.1. Протоколы Общих собраний членов Товарищества подписывают председатель и секретарь такого собрания, данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся с листами регистрации членов Товарищества в его делах постоянно.

15.2. В случае принятия решения о поименном голосовании постоянно хранению подлежат протоколы Общих собраний членов Товарищества с листами голосования.

15.3. Протоколы заседаний Правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества оформляются в письменной форме, подписываются председателем Правления Товарищества или его заместителем, председателем ревизионной комиссии(ревизор) соответственно. протоколы заседаний Правления и ревизионной комиссии заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

16. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

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

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

16.3. Товарищество ликвидируется:

- 1) по решению Общего собрания членов Товарищества в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) по решению Общего собрания членов Товарищества в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления согласно Жилищному Кодексу Российской Федерации;
- 3) по решению суда;
- 4) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

16.4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества собственников жилья в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

16.5. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия, а архив, дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в государственный

архив, на территории которого расположено Товарищество.

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

17. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

17.1. Устав Товарищества утверждается Общим собранием членов Товарищества..

17.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения Общего собрания членов Товарищества, принятого большинством голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на Общем собрании членов Товарищества (если не предусмотрено иное). Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Жилищному Кодексу Российской Федерации, другим законодательным актам Российской Федерации и г. Москвы и подлежат государственной регистрации.

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

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

