

Утвержден
протоколом № 2
Общего собрания
членов Товарищества
«Наш дом-Алтуфьево,89»
от " 28 " декабря 2013 г.



Председатель правления
Товарищества собственников жилья
«Наш дом-Алтуфьево,89»
(Устинова)

УСТАВ
Товарищества собственников жилья
«Наш дом-Алтуфьево,89»
(Новая редакция №5)

г. Москва
2013

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья "Наш дом-Алтуфьево,89", именуемое в дальнейшем "Товарищество", зарегистрировано МРЦ Филиал № 2) от 08 мая 1998 года за рег. № 071.672; изменения зарегистрированы МРП (Филиал № 2) от 30 мая 2000 года за рег. № 71762; внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц МИМНС России № 39 по г. Москва 25 ноября 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027739610161. Товарищество создано для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме по адресу: 127576 г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д.89, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, федеральными законами, законами и правовыми актами города Москвы, настоящим Уставом.

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке - Товарищество собственников жилья "Наш дом - Алтуфьево,89".

1.3. Сокращенное наименование Товарищества на русском языке - ТСЖ "Наш дом - Алтуфьево,89".

1.4. Место нахождения Товарищества (фактический адрес) - 127576, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, дом 89

1.5. Почтовый адрес Товарищества - 127576, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, дом 89

1.6. Место нахождения исполнительного органа Товарищества: 127576, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, дом 89

1.7. Товарищество собственников жилья (далее - Товарищество) создается без ограничения срока деятельности.

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

1.8. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, печать с собственным наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

1.9. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве.

1.10. Товарищество от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступает истцом и ответчиком в суде.

1.11. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

1.12. 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.

1.13. 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.

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 "Наш дом-Алтуфьево,89", 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 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: 127576 г. Москва, Алтуфьевское шоссе, дом 89 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.

Квартира - структурно обособленное жилое помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для постоянного проживания граждан и удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

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 доком, 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), газоснабжению.

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. Цель и виды деятельности Товарищества

3.1. Целью деятельности Товарищества является совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

Основными видами деятельности Товарищества являются:

3.1.1. Организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса жилого дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов.

3.1.2. Обеспечение обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества многоквартирного дома силами Товарищества либо заключение 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.

3.1.3. Контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

3.1.4. Обеспечение предоставления собственникам помещений коммунальных и прочих услуг.

3.1.5. Владение, пользование и в установленных законодательством РФ пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

3.1.6. Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных и иных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями, индивидуальными предпринимателями.

3.1.7. Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в судебных, государственных органах власти и органах местного самоуправления по вопросам деятельности Товарищества.

3.1.8. Улучшение условий проживания собственников помещений.

3.1.9. Сохранение и приращение общего имущества.

3.1.10. Модернизация общего имущества.

3.1.11. Организация проведения капитального ремонта конструкций и инженерных сооружений многоквартирного дома, строительство и реконструкция зданий и сооружений при принятии такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.12. Организация крытых и открытых охраняемых стоянок для автотранспорта собственников помещений.

3.1.13. Охрана жилого дома и придомовой территории, в том числе организация видеонаблюдения.

3.1.14. Содержание и благоустройство придомовой территории.

3.1.15. Передача в аренду и/или пользование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории.

3.1.16. Оказание собственникам и владельцам помещений услуг по перепланировке помещений, регистрации сделок с недвижимостью.

3.1.17. Проведение культурно-массовых мероприятий.

Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.

3.2. Товарищество может осуществлять управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме штатными сотрудниками Товарищества.

3.3. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений в целях улучшения условий их проживания (платные консультационные услуги, обеспечение услугами Интернет-связи, услуги представительства, косметический ремонт помещений, получение и отправка корреспонденции и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации, направленные на достижение предусмотренных настоящим Уставом целей на договорной основе).

4. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном доме

4.1. Собственник жилого и/или нежилого помещения владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными законодательством РФ.

4.2. Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 и постановлениями Правительства г. Москвы.

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.

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

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме, в том числе и не являющихся членами Товарищества собственников жилья, путём его реконструкции или модернизации.

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

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.

При переходе права собственности на помещение доля в праве общей долевой собственности на общее имущество нового собственника равна доле в праве общей долевой собственности на общее имущество предшествующего собственника.

4.4. Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится с согласия всех собственников, оформленного письменно.

Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания дома, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других домовладельцев.

4.5. Часть общего имущества может быть передана Товариществом во временное владение и пользование на основе договора любому заинтересованному лицу в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников. Передача во владение и пользование заинтересованному лицу части общего имущества осуществляется по решению общего собрания членов Товарищества, принятому в соответствии с настоящим Уставом.

4.6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками на основании решения общего собрания собственников. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

4.7. Собственники помещений несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которого несет собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника.

5. Членство в Товариществе.

5.1. Членами Товарищества могут быть граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, являющиеся собственниками помещений, а также органы государственной власти, представляющие интересы собственника - города Москвы.

5.2. Членство в Товариществе возникает у собственника на основании заявления о вступлении в Товарищество.

Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

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

При создании Товарищества членство в Товариществе возникает у всех собственников, выразивших свое волеизъявление об этом и уплативших вступительный взнос, с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

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

Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из числа членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение, его смерти, ликвидации юридического лица - собственника помещения либо ликвидации Товарищества как юридического лица.

5.4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их законные представители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

5.5. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении их интересов в Товариществе одним из них.

5.6. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

5.7. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 5.6. данного Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

5.8. При вступлении в Товарищество собственник помещения в течение 10 (десяти) дней с момента подачи заявления уплачивает вступительный взнос. Размер вступительного взноса определяется решением Общего собрания.

5.9. Члены Товарищества систематически вносят членские взносы в сроки и в размерах, определяемых сметой доходов и расходов Товарищества.

5.10. Члены Товарищества вправе в любое время вносить добровольные взносы и иные платежи.

5.11. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества члена Товарищества по договору входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на указанное имущество и подачи заявления.

6. Средства и имущество Товарищества

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

6.2. Средства Товарищества состоят из:

6.2.1. Вступительных взносов членов Товарищества.

6.2.2. Членских и иных взносов членов Товарищества, в том числе на создание специальных фондов.

6.2.3. Обязательных платежей членов Товарищества, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг.

6.2.4. Платежей и 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, в том числе на создание специальных фондов.

6.2.5. Платежей и взносов собственников на проведение капитального ремонта общего имущества в случае принятия на общем собрании собственников помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника.

6.2.6. Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества.

Товарищество как некоммерческая организация не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную 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 по решению Общего собрания членов Товарищества для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительные доходы, не предусмотренные сметой, по решению Правления могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные главой 14 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом.

6.2.7. Бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством Российской Федерации и города Москвы случаях.

6.2.8. Прочих поступлений.

6.3. По решению Общего собрания членов Товарищества Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на следующие цели:

- восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе инженерного оборудования, лифтов;
- оборудование и содержание детских, спортивных площадок, площадок отдыха;
- обустройство и содержание стоянок автотранспорта;
- благоустройство и озеленение придомовой территории;
- строительство объектов общего имущества;
- оплата юридических, аудиторских и иных услуг привлеченных лиц;
- другие цели.

6.4. Специальные фонды могут состоять из взносов членов Товарищества, собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества, и других источников.

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

6.6. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах.

7. Обязательные платежи членов Товарищества

7.1. Члены Товарищества обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества, установленные решениями Общих собраний членов Товарищества.

7.2. В случае принятия членами Товарищества 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 все собственники обязаны оплачивать капитальный ремонт.

7.3. Члены Товарищества обязаны оплачивать коммунальные услуги.

7.4. 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 выставляемого им счета-квитанции в порядке, установленном Правлением Товарищества.

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

7.6. Наниматели по договору социального найма или договору найма государственного жилищного фонда вносят обязательные платежи в порядке, установленном Правлением Товарищества, если иное не установлено в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственником государственного жилищного фонда.

7.7. Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить Товариществу неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка 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 являются основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

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

8. Права Товарищества

8.1. Товарищество имеет право:

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

8.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год (финансовый план), в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящим Уставом цели.

8.1.3. Устанавливать на основе принятой 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.

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

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

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

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

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

8.1.9. Осуществлять проверку технического состояния общего имущества.

8.1.10. 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.

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

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

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

8.1.14. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу по решению Общего собрания членов Товарищества.

8.1.15. Устанавливать охранную сигнализацию на места общего пользования (подвал, чердак и др.).

8.1.16. Приобретать средства пожаротушения.

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

8.1.18. Осуществлять страхование имущества Товарищества и общего имущества по решению Общего собрания членов Товарищества.

8.1.19. Информировать управляющую и обслуживающие организации о проведении Общих собраний членов Товарищества.

8.1.20. В случаях если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме по решению Общих собраний Товарищество собственников жилья вправе:

1) предоставлять заинтересованным лицам в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

8.2. 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 деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, а также направлять их в специальные фонды.

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

8.4. 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 части общего имущества в многоквартирном доме;
- и другими видами деятельности разрешенными законодательством.

8.5. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

9. Обязанности Товарищества

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечить выполнение требований главы 14 ЖК РФ, положений других федеральных законов, иных правовых нормативных актов и настоящего Устава.

9.1.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного Кодекса РФ.

9.1.3. Представлять законные интересы всех собственников в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочим организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

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

9.1.5. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам.

9.1.6. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме силами Товарищества и/или 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 многоквартирный дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

9.1.7. 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.

9.1.8. 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.

9.1.9. 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.

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

9.1.11. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, а также обязанностей собственников по капитальному ремонту общего имущества.

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

9.1.13. Устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств.

9.1.14. Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений.

9.1.15. 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.

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

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

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

9.1.19. Вести бухгалтерскую, статистическую, техническую и иную документацию в соответствии с законодательством.

9.1.20. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

9.1.21. Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 ЖК РФ.

9.1.22. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 ЖК РФ, 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 Правления Товарищества и секретарем Общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

9.1.23. Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками полномочий.

9.1.24. Хранить документы Товарищества:

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

9.1.25. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

9.2. Документы Товарищества хранятся в Правлении Товарищества.

10. Права членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме

10.1. Член Товарищества имеет право:

10.1.1. Голосовать на общем собрании лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью.

10.1.2. Избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и Ревизионную комиссию (ревизором) Товарищества.

10.1.3. Получать информацию о деятельности органов управления Товарищества.

10.1.4. Добровольно выйти из состава членов Товарищества.

10.1.5. Обжаловать в суд решение Общего собрания членов Товарищества или решение Правления Товарищества, которые нарушают его права и охраняемые законом интересы.

10.1.6. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

10.1.7. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, санитарных, противопожарных и иных правил и норм.

10.1.8. Поручать Товариществу заключать в интересах члена Товарищества и за счет члена Товарищества возмездные договоры с третьими лицами, а также по поручению членов Товарищества производить оплату по заключенным договорам.

10.2. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным Кодексом РФ и уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

10.2.1. Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

10.2.2. Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

1) Устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества

- 2) реестр членов Товарищества
- 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- 4) заключения Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 5) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе
- 6) протоколы Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и Ревизионной комиссии Товарищества;
- 7) 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;
- 8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- 9) иные предусмотренные ЖК РФ, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

11. Обязанности членов Товарищества

11.1. Член Товарищества обязан:

11.1.1. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на придомовой территории. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирных домов и придомовой территории.

11.1.2. 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.

11.1.3. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением с учётом ограничений, установленных действующим законодательством.

11.1.4. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами.

11.1.5. Выполнять требования настоящего Устава, решений Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества и Председателя Правления Товарищества в пределах их полномочий.

11.1.6. Не нарушать права других собственников.

11.1.7. Нести бремя содержания принадлежащего ему помещения, общего имущества.

11.1.8. Принимать участие в расходах и своевременно обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества. Регулярные платежи, взносы и сборы производить не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

11.1.9. Нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом и/или по внесению членских взносов.

11.1.10. 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.

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

11.1.12. Обеспечивать доступ к частям жилого и/или нежилого руководителей, иных 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.

11.1.13. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом.

11.1.14. Участвовать в Общих собраниях членов Товарищества.

11.1.15. Самостоятельно принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу.

11.1.16. 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.

11.1.17. За свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договорами.

11.1.18. Предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения.

11.1.19. Соблюдать иные установленные общим собранием членов Товарищества требования.

12. Функции управления управляющей организации.

12.1 Разработка годового финансово-хозяйственного плана по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.

12.2 Подготовка предложений по установлению размера обязательных платежей собственников помещений за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества.

12.3. Планирование деятельности по управлению многоквартирным домом.

12.4. Ведение технической документации на имущество, переданное в управление.

12.5. Проведение технических осмотров.

12.6. Заключение необходимых договоров с подрядными и субподрядными организациями на выполнение специализированных работ и предоставление услуг.

12.7. Подготовка предложений по капитальному ремонту многоквартирного дома.

12.8. Обеспечение санитарного содержания здания и придомовой территории.

12.9. Организация подготовки домов к сезонной эксплуатации.

12.10. Заключение и учет договоров и соглашений на поставку коммунальных ресурсов, контроль за соблюдением условий заключенных договоров и соглашений.

12.11. Обеспечение собственников, арендаторов и нанимателей помещений в многоквартирном доме коммунальными и прочими услугами.

12.12. Контроль количества и качества предоставляемых услуг.

12.13. Ведение расчетов с Товариществом за оказываемые услуги и выполняемые работы.

12.14. Сбор средств на содержание и ремонт дома.

12.15. Принятие мер по взысканию задолженностей по оплате жилищно-коммунальных услуг.

12.16. Обеспечение круглосуточного дежурства диспетчерской службы.

12.17. Обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания.

12.18. Контроль и оценка качества содержания дома.

12.19. Выработка предложений и реализация решений, принятых на Общих собраниях членов Товарищества, направленных на более полное и эффективное использование, развитие и обслуживание общего имущества в целях привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения жилищного фонда и других объектов.

13. Органы управления и контроля Товарищества

13.1. Органами управления Товарищества являются:

13.1.1. Общее собрание членов Товарищества.

13.1.2. Правление Товарищества.

13.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

13.3. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, за законностью действий Правления и Председателя Правления Товарищества, ответственных за эту деятельность, соблюдением ими действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений Общих собраний осуществляет Ревизионная комиссия (ревизор).

14. Общее собрание членов Товарищества

14.1. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов Товарищества.

14.2. Общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

14.3. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в очной форме (совместное присутствие членов Товарищества) или в форме заочного голосования.

14.4. Голосование на Общем собрании членов Товарищества в очной форме может проводиться посредством опроса в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

14.5. Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания членов Товарищества.

14.6. Голосование на Общем собрании членов Товарищества в форме заочного голосования осуществляется путем принятия членами Товарищества решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

14.7. Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования проводится в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса РФ.

14.8. Годовое Общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе правления Товарищества не позднее 60 (шестидесяти) дней после окончания финансового года.

14.9. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления Товарищества, членов Товарищества, а также по требованию Ревизионной комиссии.

14.10. Организация Общего собрания членов Товарищества:

14.10.1. По решению Общего собрания членов Товарищества уведомление (о проведении Общего собрания может быть размещено в доступном для всех собственников помещений. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества должно быть размещено на информационных стендах и на официальном сайте Товарищества не позднее, чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества.

По просьбе члена Товарищества уведомление может быть выслано в письменной форме путем почтового отправления (заказным письмом) 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.

14.10.2. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, дата, место и время проведения Общего собрания и выносимые на обсуждение вопросы (повестка дня), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на таком собрании, адрес или место, где с ними можно ознакомиться. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

14.10.3. 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.

14.10.4. 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.

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.

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

В случае отсутствия на Общем собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату, время и место проведения Общего собрания, о чем членам Товарищества направляется дополнительная информация.

В указанном случае Общее собрание членов Товарищества может быть создано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее Общего собрания.

14.10.6. Общее собрание ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель, а в случае его отсутствия - один из членов Правления Товарищества. В случае отсутствия вышеуказанных лиц или их отказа собрание ведет Председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их уполномоченных представителей.

Решения Общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным Жилищным Кодексом к компетенции Общего собрания в соответствии с пунктами 14.11.1, 14.11.5 и 14.11.7 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решение по остальным вопросам (Общего собрания членов Товарищества) принимается

большинством голосов присутствующих на Общем собрании членов товарищества или их представителей.

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.

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

14.11. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относится:

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

14.11.2. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества или утверждение Устава товарищества в новой редакции.

14.11.3. Принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества.

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

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

14.11.6. Предоставление в пользование или ограниченное пользование части общего имущества в многоквартирном доме.

14.11.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

14.11.8. Принятие решений о страховании имущества Товарищества и общего имущества в многоквартирном доме.

14.11.9. Передача управляющей организации полномочий по управлению многоквартирным домом.

14.11.10. Избрание членов Правления Товарищества и Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, а также досрочное прекращение их полномочий.

14.11.11. 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.

14.11.12. Установление размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также обязательных и членских взносов для членов Товарищества.

14.11.13. 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.

14.11.14. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и отчета о выполнении такого плана.

14.11.15. Утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок).

14.11.16. Рассмотрение жалоб на действия Правления, Председателя Правления Товарищества и Ревизионной комиссии (ревизора).

14.11.17. Принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка 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 Гражданским и Жилищным Кодексом, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.

14.11.18. Определение размера вознаграждения членам Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления.

14.11.19. Утверждение внутренних регламентов Товарищества, в том числе ведения Общего собрания членов Товарищества, деятельности его Правления.

14.11.20. Утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества и заключения Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества. Заключение Ревизионной комиссии утверждается Общим собранием после направления данного заключения для ознакомления Правлением Товарищества.

14.11.21. Другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции Общего собрания членов Товарищества.

14.12. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления.

15. Правление Товарищества

15.1. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества в количестве не менее 7 членов сроком 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.

Члены Правления не получают заработной платы за деятельность, осуществляемую в качестве члена Правления, за исключением вознаграждения, определяемого Общим собранием членов Товарищества.

15.2. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

В состав Правления Товарищества не могут входить лица, объединенные между собой признаками родства и свойства.

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

15.4. Членом Правления Товарищества собственников жилья 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. 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.

15.5. 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 и заместителя Председателя.

15.6. Порядок работы Правления и его полномочия регулируются Положением о Правлении, утвержденным Общим собранием членов Товарищества.

15.7. В обязанности Правления Товарищества входят:

15.7.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований настоящего Устава.

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

15.7.3. Составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, отчетов о финансовой деятельности, представление их на утверждение Общему собранию членов Товарищества.

15.7.4. Управление многоквартирным домом или заключение договора на управление им.

15.7.5. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества.

15.7.6. Наем и увольнение работников для обслуживания многоквартирного дома.

15.7.7. 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.

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

15.7.9. Созыв и проведение Общих собраний членов Товарищества и Общих собраний собственников многоквартирного дома.

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

15.7.11. Установление фактов причинения вреда имуществу собственников.

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

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

15.7.14. Ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерской, статистической и иной отчетности.

15.7.15. Рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений.

15.7.16. 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.

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

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

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

15.7.20. Осуществление проверки технического состояния общего имущества.

15.7.21. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

15.7.22. 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.

15.7.23. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

15.8. Заседания Правления Товарищества проводятся не реже одного раза в месяц и созываются его Председателем либо его заместителем. Объявления о заседаниях должны помещаться в отведенном для этого Правлением месте, за три дня до их проведения.

15.9. Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления Товарищества. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества.

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

15.11. 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.

16. Председатель правления Товарищества.

16.1. Председатель Правления Товарищества избирается из числа членов Правления Товарищества на срок два года. Председатель Правления обеспечивает выполнение решений Правления, руководит текущей деятельностью Товарищества, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

16.2. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством РФ, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества правила внутреннего трудового 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 Жилищным Кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.

16.3. 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.

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

16.5. По истечении установленного срока полномочия Председателя Правления прекращаются.

16.6. 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.

17. Заместитель председателя Правления .

17.1. Заместитель Председателя Правления избирается на два года из членов Правления.

17.2. Заместитель Председателя занимает место Председателя и исполняет все его обязанности в тех случаях, когда Председатель отсутствует или не может исполнять свои функции.

17.3. В случае, когда ни Председатель, ни его заместитель не могут исполнять свои обязанности, Правление назначает одного из своих членов для временного выполнения функций Председателя.

17.4. Заместитель Председателя также выполняет другие обязанности, которые могут быть возложены на него Правлением или Председателем.

18. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

18.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов Товарищества сроком на два года.

Количественный состав Ревизионной комиссии определяет Общее собрание членов Товарищества.

18.2. В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества, а также их родственники.

18.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает Председателя.

18.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

18.4.1. Контролирует деятельность Правления Товарищества и его Председателя, а также проводит не реже одного раза в год плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

18.4.2. Представляет Общему собранию членов Товарищества заключения о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

18.4.3. Представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

18.4.4. Отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

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

18.6. По решению Общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, кроме Ревизионной комиссии (ревизора), может быть приглашен аудитор.

19. Наём персонала по управлению.

19.1. Правление Товарищества на контрактной основе нанимает Управляющего Товарищества для выполнения им функций и услуг, определенных контрактом или должностной инструкцией.

19.2. Управляющий Товарищества несет материальную ответственность за действия, которые повлекли физическое уничтожение, разрушение недвижимости, или в результате, которых недвижимому имуществу был нанесен значительный материальный вред. В данном случае вина Управляющего должна быть доказана в установленном законом порядке.

19.3. Управляющий по согласованию с Правлением имеет право нанимать на контрактной основе сотрудников для выполнения работ по сохранению и поддержанию имущества Товарищества.

19.4. Управляющий не может являться членом Правления Товарищества.

20. Ведение делопроизводства в Товариществе

20.1. Протоколы Общих собраний членов Товарищества подписывают Председатель и секретарь таких собраний, данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся с листами регистрации членов Товарищества в его делах постоянно.

20.2. В случае принятия решения о голосовании в форме опроса (заочного голосования) постоянно хранению подлежат протоколы Общих собраний членов Товарищества с листами голосования, письменные решения членов Товарищества.

20.3. Протоколы заседаний Правления и Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества оформляются в письменной форме, подписываются Председателем Правления Товарищества или его заместителем, Председателем Ревизионной комиссии (ревизором) соответственно. Протоколы заседаний Правления и Ревизионной комиссии заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

20.4. Копии протоколов Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления, Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию.

21. Прекращение деятельности Товарищества

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

Товарищество по решению Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

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

21.3. Товарищество ликвидируется:

21.3.1. По решению Общего собрания членов Товарищества, в том числе в случае физического уничтожения многоквартирного дома.

21.3.2. 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.

21.3.3. По решению суда.

21.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия в Товариществе, а архив, дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в государственный архив по территориальности.

22. Заключительные положения

22.1. Настоящая редакция Устава Товарищества утверждается Общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты её государственной регистрации.

22.2. Изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения Общего собрания членов Товарищества и подлежат государственной регистрации в установленном порядке.

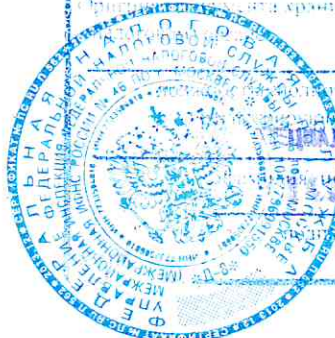
22.3. Расходы по созданию и регистрации Товарищества распределяются между собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество.

22.4. Настоящая редакция Устава составлена в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а второй – в Правлении Товарищества.





Межрайонная инспекция ФНС России №46 по г. Москве	
наименование регистрируемого органа Федеральный государственный реестр юридических лиц	
дата государственной регистрации	200 года
ОГРН	1024739610161
ИНН	7147746210539
принадлежит к типу организации, которая учитывается в регистрирующем органе	
тип организации	общество с ограниченной ответственностью
наименование регистрирующего органа	ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТАМОЖЕННО-НАЛОГОВОГО СЛУЖЕНИЯ
подпись	И.А. ВИСТ
подпись	РАВРЯДА



25 (двадцать пять) / апреля / 2014