

**УТВЕРЖДЕН ПРОТОКОЛОМ №3
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТСЖ
от «03» МАРТА 2014 г.**

У С Т А В

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ЗАХАРОВО» (новая редакция)

г. Москва, 2014 г.

Настоящий Устав является новой редакцией Устава Товарищества собственников жилья «Захарово» отражающий изменения, внесенные в Жилищный Кодекс РФ по состоянию на январь 2014 года.

1. Общие положения

1.1. **ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ЗАХАРОВО»** (далее – Товарищество) является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

Настоящий Устав является новой редакцией Устава ТСЖ «ЗАХАРОВО», зарегистрированного Московской регистрационной палатой 05 января 2001 года, регистрационный номер 002.026.437, ОГРН: 1057737001552, ИНН: 7737117412, КПП: 773701001.

Полное наименование товарищества: **ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ЗАХАРОВО»**.
Краткое наименование: **ТСЖ «ЗАХАРОВО»**.

1.2. Место нахождения Товарищества: 115569, г. Москва, ул. М. Захарова, д.20.

1.3. Товарищество создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Закона о защите персональных данных и иных нормативных правовых актов.

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

1.5. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

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

1.8. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

2. Цель и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество создано в целях:

- совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме;
- обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;
- осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества в многоквартирном доме;
- предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом РФ помещениями в данном многоквартирном доме;

- защиты прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в суде, в отношениях с третьими лицами;
- обеспечение соблюдения собственниками, членами их семей, арендаторами, нанимателями «Правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией», утвержденными общим собранием собственников;
- а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме.

2.2. Товарищество выступает представителем собственников (заказчиком) при заключении договоров на предоставление коммунальных услуг и иных договоров, связанных с деятельностью по содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по управлению домом и иных услуг, действуя от имени, в интересах и за счет собственников.

3. Права Товарищества

3.1. Для выполнения возложенных на Товарищество функций, достижения им цели создания и осуществления Товариществом деятельности, Товарищество вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством (выступать заказчиком) договор управления многоквартирным домом, договор на техническое и санитарное обслуживание общего имущества и придомовой территории, капитальный ремонт, надстройку, пристройку, реконструкцию, все виды ремонта, благоустройство и озеленение придомовой территории и все виды иных договоров на производство работ и оказание услуг обеспечивающие управление многоквартирным домом;

2) определять смету доходов и расходов на год, 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 и другие специальные фонды, образованные в соответствии с настоящим Уставом, а также расходы на другие установленные Жилищным кодексом РФ и настоящим уставом цели;

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;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество вправе:

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

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать (реконструировать) 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, для благоустройства и озеленения ;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме благоустройство, озеленение, застройку прилегающих к дому выделенных согласно техническому паспорту дома земельных участков;

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

3.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов, установленных решениями общих собраний членов Товарищества и/или собственников дома, или установленных на основании правовых актов и актов правоприменения.

3.4. Товарищество 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.

4. Обязанности Товарищества

4.1. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и настоящим Уставом;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

8) 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) вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в уполномоченные органы исполнительной власти;

10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества (или Председателем счетной комиссии) копию устава Товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

5. Средства и имущество Товарищества

5.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома и придомовой территории .

5.2. Средства Товарищества состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) возмещения расходов;
- 5) прочих поступлений.

5.3. 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. В Товариществе создается специальный резервный фонд, предназначенный для сбора дополнительных средств для использования при устранении аварий, на строительство объектов, право собственности на которое будет принадлежать ТСЖ, на строительство и/или приращение общего имущества собственников помещений, на компенсацию расходов по оформлению документов технического учета, на регистрацию сделок с общим имуществом собственников, на оплату расходов по техническому и иному учету имущества ТСЖ, собственников помещений многоквартирного дома, на согласование проектов на строительство, реконструкцию, на изменение проектов, на согласование с государственными, муниципальными, общественными и иными органами и организациями действий, согласование с которыми является необходимым при осуществлении действий, необходимость которых вытекает из решений общего собрания членов ТСЖ или иных обстоятельств. Погашение штрафов. Взносы в специальный резервный фонд являются обязательными.

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

6. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Капитальный ремонт и порядок его финансирования

6.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации (технические подвалы), иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование и помещения;

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая колясочные, помещения, предназначенные для организации досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, кровли, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке и придомовой территории объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

6.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

6.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

6.4. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в возмездное и/или безвозмездное пользование собственникам и/или иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. При этом эти лица обязаны возмещать коммунальные расходы по содержанию и технической эксплуатации этих помещений на основании расценок установленных общим собранием собственников.

6.5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Отмена обременения и/или новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим отмены такого обременения земельного участка, и всеми собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об отмене обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях отмены такого обременения разрешаются в судебном порядке.

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

6.7. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

6.8. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

6.9. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

6.10. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

6.11. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

6.12. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

6.13. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

6.14. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения указанных лиц полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

6.15. Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном действующим законодательством. Границы между смежными помещениями могут быть изменены, или эти помещения могут быть разделены на два и более помещений без согласия собственников других помещений в случае, если подобное изменение, или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме, или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме. Техническая и проектная документация на проведение строительных работ должны быть утверждены в установленном законом порядке.

6.16. Если реконструкция, переустройство и/или перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и/или перепланировку помещений должно быть получено письменное согласие не менее 3/4 от общего количества собственников помещений в многоквартирном доме. Голосование по данному вопросу проводится на общем собрании членов Товарищества (собственников) в порядке изложенном в настоящем Уставе.

6.17. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме в сроки, установленные федеральным и региональным законодательством.

6.18. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

Фонд капитального ремонта образуют взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, проценты, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете.

6.19. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6.20. По решению Правления Товарищества объекты общего имущества могут быть переданы в возмездное пользование иным лицам и членам Товарищества, в случае если это не нарушает права и законные интересы собственников.

7. Хозяйственная деятельность Товарищества

7.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

7.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

7.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные уставом Товарищества или решением общего собрания собственников.

8. Членство в Товариществе

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

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

8.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в доме. Член Товарищества может быть исключен из Товарищества на основании решения общего собрания собственников в случае нарушения Правил пользования помещениями, незаконную перепланировку помещений и незаконное использование общественных помещений в личных целях.

8.4. Реестр членов Товарищества содержит сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

8.5. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные документальные сведения о праве собственности на помещения, паспортные данные проживающих лиц, свои контактные телефоны и адрес электронной почты и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

8.6. Член Товарищества, и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в доме, имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности товарищества через информацию, опубликованную на интернет сайте Товарищества, уполномоченном интернет сайте Правительства Москвы, а так же в виде предоставления возможности ознакомиться с документами в рабочее время, согласованное с Председателем правления Товарищества по месту нахождения правления Товарищества.

Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме соблюдающие положения настоящего Устава имеют право ознакомиться со следующими документами:

- 1) устав Товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации;
- 2) реестр членов Товарищества (с согласия членов Товарищества и соблюдения положений закона о защите персональных данных);
- 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность, сметы доходов и расходов 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 собственников, членов Товарищества, заседаний правления и ревизионной комиссии (если образована);

7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании собственников, членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также сводные таблицы решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования. Бюллетени предоставляются с согласия каждого собственника, так как являются персональной информацией;

8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы, при условии соблюдения закона о защите персональной информации.

8.7. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений имеют право обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

8.8. 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 на основании договоров, заключаемых ими с Товариществом на техническое обслуживание и ремонт общего имущества.

8.9. Член Товарищества обязан:

- соблюдать жилищное и гражданское законодательство, Правила проживания в доме (утвержденные общим собранием собственников), решения принятые общим собранием собственников и правлением Товарищества,

- соблюдать требования настоящего Устава, принимать участие в общих собраниях собственников, своевременно и в полном объеме вносить оплату за жилищно-коммунальные и иные услуги и работы, установленную общим собранием собственников и правлением,

- соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории,

- не совершать действий нарушающих законные интересы и права Товарищества, членов Товарищества и собственников дома.

8.10. Член Товарищества имеет право:

- участвовать в деятельности Товарищества лично или через своего представителя (по доверенности),

- осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих ему на праве собственности помещениях только с соблюдением законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов, при этом не нарушать права и интересы других собственников дома,

- сдавать в наем или аренду помещения, принадлежащие по праву собственности только для проживания и с соблюдением законодательства РФ о регистрации граждан по месту проживания и налогообложения,

- осуществлять права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Уставом.

9. Органы управления и контроля Товарищества.

9.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

9.2. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия или Ревизор.

10. Общее собрание членов Товарищества

10.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим уставом.

10.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов ;
- 5) утверждение порядка образования резервного фонда, иных специальных фондов (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, принятие решения о формировании фонда капитального ремонта;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- 9) утверждение смет доходов и расходов на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 10) утверждение годового отчета о деятельности правления;
- 11) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- 12) рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 13) принятие и изменение, по представлению председателя правления, 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 Жилищным кодексом РФ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества, порядка исполнения п.8.6. настоящего Устава;
- 14) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;
- 15) использование общего имущества дома согласно п.6.16. настоящего Устава;
- 16) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

10.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

11. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества

11.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества (собственников) направляется по усмотрению лица, по инициативе которого созывается общее собрание, одним из следующих вариантов (или путем сочетания нескольких вариантов):

- в письменной форме путем вручения каждому члену товарищества под расписку;

- информации, размещенной на информационных стендах в каждом подъезде дома, информации, размещенной на интернет сайте Товарищества
- в письменной форме посредством почтового отправления (заказным письмом).

Уведомление направляется, вручается, размещается на стендах, публикуется на сайте не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

11.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества (собственников) указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, место голосования, сроки голосования, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов Товарищества (собственников) не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня. Повестка дня общего собрания членов ТСЖ (очередного и внеочередного) утверждается правлением Товарищества.

11.3. Правомочия общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса РФ и настоящим уставом. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, а так же собственники помещений обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

11.4. Решения общего собрания членов Товарищества (собственников) по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 1,2, 6 и 15 статьи 10.2 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества (собственников). Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества, собственников или их представителей.

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

11.6. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления Товарищества, принятого большинством голосов или по инициативе членов ТСЖ, обладающих не менее 10 % голосов от членов Товарищества.

11.7. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса РФ и настоящим Уставом.

12. Правление Товарищества

12.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется правлением. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

12.2. Правление избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок два года.

12.3. Правление состоит из 5 членов и более. Число членов правления определяет общее собрание. Правление избирает из своего состава председателя правления Товарищества.

12.4. Членом правления не может являться лицо, работающее в организации с которой Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. Член правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также не может поручать (выдавать доверенность) другому лицу исполнение своих обязанностей члена правления Товарищества.

12.5. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию его членов.

12.6. О заседании правления его члены извещаются председателем не позднее чем за 2 рабочих дня до даты заседания в уведомительном порядке, а в случае необходимости, в порядке аналогичном извещению об общем собрании членов Товарищества.

12.7. Правление правомочно принимать решения, если на заседании присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа его членов. Решения правления принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов его членов, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества и один из присутствующих на заседании членов правления

12.8. В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава Товарищества, соблюдения Правил проживания в доме, контроль за исполнением решений общих собраний и решений правления;

2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов, осуществление мер, направленных на обеспечения полноты поступления платежей;

3) составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;

4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

5) наем и увольнение работников для обслуживания многоквартирного дома и работников Товарищества, утверждение должностных инструкций, прав и обязанностей работников ;

6) заключение, контроль за исполнением и расторжение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

7) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

8) созыв и организация проведения очередных и внеочередных общих собраний членов Товарищества по инициативе правления, председателя правления;

9) утверждение порядка подготовки, создания, процедур движения документов Товарищества, исключающие их использование против интересов и имущества собственников и Товарищества;

9) выполнение иных, вытекающих из настоящего устава обязанностей.

12.9. Правление имеет право:

- распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на его счете в банке и в кассе в соответствии с финансовым планом;

- самостоятельно распоряжаться денежными средствами, находящимися в резервном фонде, необходимыми для оплаты аварийных и безотлагательных непредвиденных работ;

- избирать и переизбирать из своих членов Председателя правления, в любое время, на любой срок, но не более, чем на срок действия полномочий правления;

- устанавливать права и обязанности Председателя правления в пределах полномочий самого правления;

- готовить проекты изменений, дополнений и новых редакций устава Товарищества для утверждения их общим собранием;

- принимать заявления от вновь вступающих в члены Товарищества,

- устанавливать регламент работы правления;

- нанимать на работу профессионального управляющего на основании контракта;

- рекомендовать общему собранию для утверждения смету расходов на содержание Товарищества, включая вознаграждение членам правления и председателю правления;
- создавать комиссии, определять их персональный состав и порядок работы;
- предъявлять иски в судах общей юрисдикции, арбитражных, мировых при неисполнении или недобросовестном исполнении собственниками и иными лицами своих обязательств или при нарушении ими правил проживания в доме, законодательства РФ и гор. Москвы;
- осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Уставом.

13. Председатель правления

13.1. Председатель правления Товарищества избирается из числа членов Правления на срок, определяемый решением Правления, но не более, чем на срок работы Правления. Председатель правления обеспечивает выполнение решений правления, организует работу правления имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

13.2. Председатель правления Товарищества обязан:

- выполнять требования законодательства РФ, Устава Товарищества, выполнять решения общего собрания, правления, относящиеся к его деятельности в Товариществе;
- контролировать исполнение решений общего собрания и правления;
- контролировать сохранность общего имущества в доме и использование его по целевому назначению;
- обеспечить хранение учредительных и бухгалтерских документов. Протоколов счетной комиссии, общих собраний, протоколов заседаний правления, договоров и иных обязательств Товарищества;
- созывать заседания правления, в сроки установленные правлением;
- готовить повестку дня заседаний правления не позднее, чем за 2 суток до заседания;
- подписывать протоколы заседаний правления в соответствии с настоящим Уставом;
- организовать ведение бухгалтерского учета товарищества.

13.3. Председатель правления Товарищества имеет право:

- действовать без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением или общим собранием членов Товарищества;
- разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда;
- утверждать внутренние документы товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;
- выступать от имени Товарищества и представлять его интересы в органах государственной власти, местного самоуправления, перед иными юридическими и физическими лицами;
- подписывать первой подписью бухгалтерские, банковские, платежные документы, счета, договоры, акты и иные документы от имени Товарищества;
- передавать часть своих полномочий наемному управляющему с заключением с ним контракта;
- давать указания и распоряжение всем должностным лицам Товарищества, контролировать их исполнение;
- осуществлять иные властные полномочия, не ограниченные решениями общего собрания и правления Товарищества.

14. Ревизионная комиссия

14.1. Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества сроком на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества.

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

14.3. Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- 2) представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 3) представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 4) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

15. Реорганизация и ликвидация товарищества

15.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

15.2. Товарищество по решению общего собрания членов Товарищества может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

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

16. Порядок регистрации изменений в устав Товарищества

16.1. Государственная регистрация изменений, вносимых в учредительные документы Товарищества, осуществляется в том же порядке и в те же сроки, что и государственная регистрация некоммерческой организации.

16.2. Изменения учредительных документов Товарищества вступают в силу со дня их государственной регистрации.

16.3. Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Жилищному кодексу, другим законодательным актам РФ и подлежат государственной регистрации.

Межрайонная инспекция ФНС России №46
по г. Москве

налоговые и регистрационные органы
в Едином государственном реестре юридических

лиц
12. НОЯ 2014 200 года

ИНН 105 7737001552

КПП 214 7798548308

Сведения документа хранятся в регистрирующем
(налоговом) органе

Должность: Уполномоченный по

делам ФНС России

НАЛОГ ИНСПЕКТОР

Чистова Е. В.



Пронумеровано, прошито и
скреплено печатью на 14
листах
(четыре листа)