

УТВЕРЖДЕН
Общим собранием членов ТСЖ «Пирамида»
Протокол № 2 от 09 марта 2021 г.

УСТАВ Товарищества собственников жилья «Пирамида»

(новая редакция)

Инспекция Федеральной налоговой службы № 27 по г. Москве
наименование регистрирующего органа В Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись
«27» <u>марта</u> 20 <u>21</u> года
ОГРН <u>111 774 6755692</u>
ГРН <u>221 770431 6542</u>
Экземпляр документа хранится в регистрирующем органе
должность уполномоченного лица регистрирующего органа
Инициалы РАЗРЯД Подпись М.П.



Москва – 2021



2771ce8ef48a41c6be888441938c22e3

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Пирамида», именуемое в дальнейшем ТСЖ или Товарищество, создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом «О некоммерческих организациях», других законодательных и иных нормативных актов, для управления общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: 117447, г. Москва, ул. Дмитрия Ульянова, д. 31, обеспечения его сохранности и эксплуатации.

1.2. Товарищество является добровольной, самоуправляемой, независимой от органов государственной власти и органов местного самоуправления некоммерческой организацией, в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Гражданским и Жилищным кодексами Российской Федерации, другими нормативными актами Российской Федерации, законами города Москвы, а также общепризнанными принципами и нормами международного права и настоящим Уставом.

1.3. Полное наименование Товарищества: **Товарищество собственников жилья «Пирамида»**. Сокращенное наименование товарищества: **ТСЖ «Пирамида»**

1.4. Местонахождение постоянно действующего исполнительного органа Товарищества:
117447, г. Москва, ул. Дмитрия Ульянова, д. 31.

1.5. Товарищество создано без ограничения срока действия, для реализации целей, предусмотренных настоящим Уставом.

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

1.7. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве.

1.8. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность. Доход, полученный Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежит распределению между членами Товарищества и направляется на осуществление уставных целей и задач.

1.9. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, и нести обязанности, представлять общие интересы собственников помещений в договорных отношениях с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, выступать истцом и ответчиком в суде.

1.10. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе по оплате ими коммунальных и жилищных платежей, а также платежей, установленных решениями общих собраний членов Товарищества.

1.11. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

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:

Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение 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 многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности,

направленной на достижение целей управления многоквартирными домами (далее - ТСЖ или Товарищество).

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 - дом, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Дмитрия Ульянова, дом 31, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из пяти корпусов, имеющих жилые и нежилые помещения, 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 домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо общем собрании членов Товарищества. Доля в праве общей собственности собственника помещений рассчитывается как отношение площади помещения к площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

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

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

Ресурсоснабжающие организации - организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) собственникам помещений.

Услуги по содержанию общего имущества - услуги, предоставляемые эксплуатирующей 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 Товарищества является управление комплексом недвижимого имущества, обеспечение сохранности и эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме.

Для достижения этой цели, товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

3.1.1. Обеспечение эксплуатации многоквартирного дома: заключение в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или реализации отдельных управляющих функций, договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, обеспечению сохранности, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, обеспечению сохранности, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов не выполнения работ и не оказания услуг;

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

3.1.3. Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с управлением общим имуществом в данном доме, в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями;

3.1.4. Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с управлением общим имуществом в данном доме, в судебных, государственных и муниципальных органах;

3.1.5. Сохранение и приращение общего имущества.

3.1.6. Модернизация общего имущества.

3.1.7. Выполнение посреднических (агентских) функций по обеспечению собственников коммунальными и другими услугами, в том числе по начислению им (членам и не членам Товарищества), коммунальных платежей и платежей по управлению, сохранению и содержанию общего имущества, сбор платежей и осуществление выплат по договорам с

ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, заключенным от имени собственников.

3.1.8. Обеспечение соблюдения собственниками и членами их семей, а также арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией, утвержденных Общим собранием членов Товарищества;

3.1.9. Исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений, входящих в комплекс недвижимого имущества. Заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в обеспечение этой цели и исполнение обязательств, принятых по договорам;

3.1.10. Проведение мероприятий по рациональному использованию, благоустройству и озеленению придомовой территории. Эксплуатация, в соответствии с установленными Общим собранием членов ТСЖ правилами, размещенных на придомовой территории мест парковки личного автотранспорта собственников помещений;

3.1.11. Улучшение условий проживания в многоквартирном доме;

3.1.12. Организация проведения капитального ремонта (надстройки, реконструкции) при принятии такого решения общим собранием собственников помещений.

3.2. Товарищество, как некоммерческая организация, не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество осуществляет предпринимательскую деятельность только для достижения целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

Доходы, получаемые Товариществом, не подлежат распределению между членами ТСЖ, а используются для оплаты общих расходов и в иных целях, предусмотренных Уставом Товарищества и решениями общих собраний членов ТСЖ или собственников помещений.

3.3. Товарищество, на основании решения общего собрания, может осуществлять управление многоквартирным домом, обеспечивать содержание, сохранность и ремонт общего имущества посредством найма персонала, согласно утвержденному общим собранием штатному расписанию.

3.4. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений для улучшения условий их проживания (например: консультационные, интернет-связи, косметического ремонта, получение и отправка корреспонденции и др.), не запрещенные законодательством РФ, направленные на достижение предусмотренных настоящим Уставом целей.

3.5. В одном многоквартирном доме может быть создано только одно Товарищество собственников жилья.

4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПОМЕЩЕНИЯ, ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

4.1. Собственнику в многоквартирном доме принадлежит на праве собственности жилое и/или нежилое помещение. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным 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 аренды, 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.

4.3. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств и использование их в качестве складов и офисов.

4.4. Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей по этажу,

требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

4.5. Член Товарищества вправе осуществить переустройство и/или перепланировку принадлежащего ему помещения только по согласованию с органом управления ТСЖ на основании решения, принятым уполномоченным органом государственной власти субъекта федерации.

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

4.6. 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.

4.7. Уменьшение размера общего имущества возможно только при проведении реконструкции помещения с согласия собственников помещений в многоквартирном доме, оформленном в виде решения общего собрания собственников.

4.8. 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.

4.9. Доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника помещения (покупателя, наследника и т.п.) равна доле предшествующего собственника помещения.

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.

4.10. Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится по соглашению собственников, достигнутому в соответствии с установленной настоящим уставом процедурой принятия решения Общего собрания членов Товарищества.

4.11. Часть общего имущества может быть передана Товариществом в пользование любому заинтересованному лицу (лицам) в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. Передача в пользование заинтересованному лицу части общего имущества и установления правил пользования, в случае необходимости, осуществляется по соглашению собственников, достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения Общего собрания членов Товарищества.

Пользование заинтересованным лицом общим имуществом не должно нарушать права и законные интересы собственников, превышать допустимые пределы установленных нормативов и эксплуатационных требований: вибрации, звуко-, теплоизоляции в помещениях собственников.

4.12. Собственник обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения.

4.13. Собственники обязаны нести расходы по управлению, содержанию, обеспечению сохранности, текущему ремонту и капитальному ремонту общего имущества, а также другие расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества (далее – членские, целевые взносы), установленные решениями общих собраний членов Товарищества для членов Товарищества. Кроме этого, все собственники должны оплачивать коммунальные услуги.

4.14. Члены Товарищества обязаны вносить членские, целевые взносы, плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно, до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Сбор и перечисление Товариществом обязательных платежей собственников помещений осуществляется на основании решения, принятого общим собранием собственников.

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

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

4.17. Собственники и наниматели несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить неустойку (пени) в размере установленным действующим законодательством.

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

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

5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

5.1. Членами Товарищества могут быть граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления, являющиеся собственниками помещений.

5.2. Членами Товарищества являются собственники помещений. Членство в Товариществе возникает у собственника на основании заявления о вступлении в Товарищество.

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

5.4. 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, исключения из членов ТСЖ, с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение, его смерти, ликвидации юридического лица – собственника помещения либо ликвидации Товарищества как юридического лица.

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

5.6. 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.

5.7. Прием в Товарищество новых членов производится Правлением по их заявлению. Решение принимается Правлением в течение месяца с момента подачи собственником заявления о приеме в члены Товарищества.

5.8. Реестр членов ТСЖ 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 многоквартирном доме.

5.9. Член ТСЖ обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 5.8. настоящего Устава, и своевременно информировать Правление товарищества об их изменении.

5.10. Член Товарищества или другой собственник, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть исключен из членов Товарищества по решению Общего собрания членов Товарищества.

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:

Вступительных взносов членов Товарищества

6.2.1. членских (целевых) и иных взносов членов ТСЖ;

6.2.2. взносов собственников, не являющихся членами Товарищества на управление, содержание, обеспечение сохранности и ремонта общего имущества;

6.2.3. обязательных платежей;

6.2.4. накопительных платежей собственников на проведение капитального ремонта общего имущества;

Примечание: в случае принятия собственниками помещений решения о проведении капитального ремонта, устанавливается перечень и стоимость работ, сроки их проведения и размеры дополнительных платежей за капитальный ремонт для каждого собственника;

6.2.5. накопительных платежей собственников в резервный фонд Товарищества;

6.2.6. доходов от хозяйственной деятельности Товарищества;

6.2.7. бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального имущества, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством РФ случаях;

6.2.8. добровольных взносов и пожертвований;

6.2.9. прочих поступлений.

6.3. По решению Правления Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные его уставом.

Специальные фонды могут образовываться в целях:

- 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.

Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

6.5. Часть свободных денежных средств может быть помещена в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги исключительно на основании решения Общего собрания Товарищества.

6.6. Принимать решение о расходовании средств резервного фонда правомочно Правление.

6.7. Порядок определения и внесения платежей членов Товарищества и других собственников определяется настоящим Уставом либо специальным Положением, принятым Правлением ТСЖ.

7. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Товарищество имеет право:

7.1.1. заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, либо договор на реализацию части управляющих функций, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

7.1.2. определять смету доходов и расходов Товарищества на год (бюджет, финансовый план), в том числе на необходимые расходы на развитие имущественного комплекса, содержание, сохранение и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы или отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные уставом Товарищества цели;

7.1.3. определять порядок внесения членских и иных взносов, а также обязательных платежей;

7.1.4. осуществлять по поручению собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям;

7.1.5. 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, а также размер членских взносов;

7.1.6. осуществлять самостоятельно выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключить с ними договоры от имени и за счет собственников помещений;

При условии передачи управления многоквартирным домом любой выбранной организации, закрепить за ТСЖ «Пирамида» право иметь расчётный и корреспондентский счета.

7.1.7. осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с управляющей или обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

7.1.8. подготавливать предложения собственникам по развитию имущественного комплекса, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также проводить расчет расходов на его проведение;

7.1.9. организовывать либо осуществлять проверку технического состояния общего имущества;

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

7.1.11. выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности;

7.1.12. пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ;

7.1.13. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

7.1.14. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

7.1.15. устанавливать запирающие устройства, охранную сигнализацию и приборы видеонаблюдения в обеспечение сохранности общего имущества;

7.1.16. составлять перечень общего имущества;

7.1.17. приобретать средства пожаротушения;

7.1.18. проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (газовой котельной, лифтов и т.п.);

7.1.19. осуществлять страхование имущества товарищества и общего имущества по решению Общего собрания членов товарищества;

7.1.20. в случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество собственников жилья 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 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.

6) на основании решения Правления Товарищества продавать и передавать юридическим и физическим лицам, обменивать, сдавать в аренду движимое имущество Товарищества, оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса Товарищества в связи с физическим и моральным износом.

7) получать в бессрочное пользование или в аренду или приобретать в собственность земельные участки для их рационального использования в интересах членов Товарищества, благоустройства, осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных построек.

7.2. Товарищество вправе, оставляя на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства до конца финансового года. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям или помещать их по решению Общего собрания в накопительные фонды (резервный и капитального ремонта);

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

7.4. Товарищество вправе информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

7.5. На основании решения Правления Товарищества передавать общее имущество в доверительное управление Управляющему.

7.6. Участвовать, с согласия Общего собрания, во всякого рода организациях, ассоциациях, организовывать добровольные объединения собственников в целях оптимального решения уставных задач.

7.7. Определять порядок использования помещений и земельных участков, являющихся общим имуществом или взятых в аренду.

7.8. Организовывать и содержать места парковки личного автотранспорта членов ТСЖ на территории многоквартирного дома.

7.9. Организовывать и содержать службы дежурных по подъездам дома и по контрольно-пропускным пунктам.

7.10. Совершать в рамках действующего законодательства иные действия и заключать сделки, соответствующие уставным целям Товарищества.

8. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Товарищество обязано:

8.1.1. обеспечить выполнение требований законодательства РФ и настоящего устава;

8.1.2. представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в том числе в отношениях с третьими лицами;

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

8.1.3. заключать договоры об управлении, содержании, обеспечении сохранности и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества на условиях, определенных Общим собранием Товарищества;

8.1.4. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по выше указанным договорам;

8.1.5. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме путем: заключения в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом (передачи части управляющих функций), договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, сохранности, 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 не оказания услуг.

Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию, сохранности и ремонту общего имущества в соответствии с требованиями Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда;

8.1.6. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав собственников по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом или препятствующих этому;

8.1.7. в случае заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, сохранности, текущему и капитальному ремонту, контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств;

8.1.8. осуществлять контроль правильности начисления размеров обязательных платежей собственникам помещений;

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

8.1.10. обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию, сохранению 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;

8.1.11. осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;

8.1.12. устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;

8.1.13. устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений;

8.1.14. осуществлять контроль использования членами Товарищества принадлежащих им

помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме;

8.1.15. осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания в помещении;

8.1.16. осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб членов Товарищества на действия (бездействие) управляющей, обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

8.1.17. выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий;

8.1.18. исполнять решения Общих собраний собственников и членов Товарищества;

8.1.19. вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию;

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

8.1.21. выполнять иные обязанности в пределах предоставленных Общими собраниями собственников и членов Товарищества полномочий;

8.1.22. хранить документы Товарищества:

- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
- протоколы Общих собраний Товарищества, протоколы Ревизионной комиссии, протоколы Правления, приказы исполнительного органа Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;
- дела, согласно перечню дел;
- акты ревизионной проверки или заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и финансовых органов контроля;
- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.

8.2. Документы товарищества хранятся в Правлении Товарищества.

9. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Член Товарищества имеет право:

9.1.1. самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему помещением;

9.1.2. участвовать в Общем собрании членов Товарищества и голосовать лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью;

9.1.3. избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;

9.1.4. знакомиться с Уставом Товарищества, Протоколами общих собраний, заседаний Правления и получать, в случае необходимости, заверенные выписки из этих документов;

9.1.5. добровольно выйти из состава членов Товарищества, заключив с Товариществом договор об управлении, содержании, обеспечении сохранности и ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

9.1.6. обжаловать в суд решения Общего собрания членов Товарищества, которые не соответствуют законодательству РФ и нарушают его права и охраняемые законом интересы;

9.1.7. вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

9.1.8. осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему нежилом помещении, с соблюдением требований законодательства РФ, санитарных, противопожарных и иных правил и норм в соответствии с решением общего собрания товарищества собственников жилья;

9.1.9. поручать Товариществу, путем принятия решения общего собрания собственников или ТСЖ, заключать в его интересах и за его счет возмездные договора с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам;

9.1.10. осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.

10. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Член Товарищества обязан:

10.1.1. бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям;

10.1.2. 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, правила, установленные Товариществом.

Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории, не загромождать своими вещами проходы в общих холлах на этажах здания и эвакуационных лестнице и переходе (балконе);

10.1.3. использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением;

10.1.4. выполнять требования настоящего Устава, решений Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества и Председателя правления Товарищества;

10.1.5. не нарушать законных прав и интересов других собственников;

10.1.6. нести бремя содержания принадлежащего помещения, общего имущества;

10.1.7. своевременно вносить обязательные платежи: коммунальные услуги, платежи на содержание общего имущества и другие платежи, установленные общим собранием ТСЖ. Не допускать выборочной оплаты установленных в Товариществе платежей.

Член Товарищества, собственник не может отказаться от внесения установленных платежей в силу длительного не использования помещения, отказа от использования помещения, отказа от использования отдельных объектов общего имущества, отсутствия на Общем собрании членов Товарищества, установившего эти платежи.

10.1.8. внести все установленные в Товариществе платежи до передачи права собственности на принадлежащее ему помещение в многоквартирном доме другому юридическому или физическому лицу.

10.1.9. своевременно извещать Товарищество или уполномоченную, им управляющую организацию (управляющего) о сдаче помещения в аренду, о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем;

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

10.1.11. допускать в помещение должностных лиц Товарищества и вместе с ними представителей управляющей и обслуживающей организации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

10.1.12. участвовать в Общих собраниях членов Товарищества;

10.1.13. принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;

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

10.1.15. за свой счет устранять нанесенный им, а также лицами, проживающими в помещении члена Товарищества, ущерб имуществу других собственников помещений и общему имуществу собственников в многоквартирном доме;

10.1.16. предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения;

10.1.17. соблюдать действующее законодательство, требования нормативных документов РФ и г. Москвы при осуществлении переустройства помещений в жилом доме;

10.1.18. знакомиться с информацией, вывешиваемой Товариществом в местах общего пользования;

10.1.19. передавать в Правление Товарищества копии правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания в помещении;

10.1.20. оказывать содействие Товариществу в осуществлении им своей деятельности;

10.1.21. соблюдать иные установленные Общим собранием членом Товарищества требования.

11. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членом Товарищества;
- Правление Товарищества.

11.2. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членом Товарищества.

11.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

12. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Общее собрание членом Товарищества созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

12.2. Общее собрание членом Товарищества может проводиться в очной форме (совместное присутствие членом Товарищества) или в форме заочного голосования (опроса).

12.3. Общее собрание членом Товарищества в форме заочного голосования вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членом Товарищества.

12.4. Общее собрание членом Товарищества в форме заочного голосования осуществляется путем принятия собственниками помещений решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

12.5. Общее собрание членом Товарищества в форме заочного голосования проводится в соответствии с Жилищным кодексом РФ и настоящим Уставом.

12.6. Годовое Общее собрание членом Товарищества созывается по инициативе Правления Товарищества не позднее 90 (Девяносто) дней после окончания финансового года.

Повестка дня формируется Правлением ТСЖ на основании требований настоящего Устава и задач, решение которых, по мнению Правления, является необходимым для Товарищества в предстоящем периоде.

Каждый член Товарищества в течение всего срока полномочий Правления Товарищества вправе направить свои предложения Правлению по включению в повестку дня Общего собрания тех или иных вопросов. Правление Товарищества обязано письменно уведомить заявителя о решении, принятом по его заявлению.

12.7. Внеочередное Общее собрание членом Товарищества может быть созвано по инициативе Правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора).

12.8. Организация Общего собрания членом Товарищества:

12.8.1. Местом размещения информации о проведении общего собрания членом Товарищества, общего собрания собственников многоквартирного дома, являются информационные стенды в холле 1-го этажа корпуса 1 (главного) в офисном помещении Товарищества (комната Правления) и возле входа в офисное помещение Товарищества (комната Правления), а также в лифтовых зонах первого, минус первого, минус второго, минус 3 этажей.

Уведомление о проведении Общего собрания членом Товарищества вывешивается в указанных местах не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней до даты его проведения.

Одновременно членам Товарищества может быть направлено уведомление о проведении собрания и повестка собрания, а также документы, утверждение которых включено в повестку собрания, на электронную почту членов Товарищества, также могут быть переданы письменные уведомления через коменданта или путем помещения уведомления в почтовые ящики.

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

Товарищество не несет ответственность за не уведомление членов Товарищества, отсутствующих по месту жительства в период организации проведения и проведения общего собрания членов Товарищества.

12.8.2. 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 заявлены в повестке дня.

12.8.3. 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.

Решения по вопросам, поставленным на голосование членов Товарищества, решения собственников многоквартирного дома, оформленные в письменном виде, передаются в счетную комиссию (или опускаются в урны для голосования) в пределах срока для голосования. Итоги голосования оформляются протоколом счетной комиссии, который составляется не позднее дня, следующего за днем окончания голосования. Протокол подписывается всеми присутствующими членами счетной комиссии. При вскрытии избирательных урн и подсчете голосов помимо членов счетной комиссии вправе присутствовать любой член Товарищества.

При заочной форме проведения собрания, голосование по каждому вопросу проводится путем письменного заполнения бюллетеня по каждому вопросу, форма которого утверждается Правлением ТСЖ и содержащего следующие сведения: данные о члене ТСЖ (фамилия, имя, отчество; паспортные данные; сведения о помещении, находящемся в собственности; формулировка вопроса из повестки дня, предлагаемое решение, варианты голосования). Заполненный бюллетень заверяется личной подписью голосовавшего. При голосовании через доверенное лицо, к бюллетеню должна быть приобщена доверенность.

Бюллетени по каждому выносимому на голосование вопросу передаются участникам собрания вместе с уведомлением о собрании, в котором дополнительно указывается место, где будут приниматься заполненные бюллетени, и крайний срок их приема.

Подсчет голосов ведет счетная комиссия, которая утверждается Правлением ТСЖ. Состав счетной комиссии доводится до сведения участников собрания путем помещения ее списка на информационные доски. Годность бюллетеней определяется счетной комиссией.

12.8.4. Член Товарищества вправе участвовать в Общем собрании и голосовать лично, либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

12.8.5. 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.

12.8.6. Общее собрание ведет председатель правления Товарищества, 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.

Решение общего собрания членов Товарищества принимается большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества и их представители.

По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества в соответствии с пп. 12.9.2, 12.9.5, 12.9.7 настоящего Устава, решения принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

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.

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

12.9. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

12.9.1. Внесение изменений в Устав товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции.

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

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

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

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

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

12.9.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

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

12.9.9. Избрание членов Правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, членов счетной комиссии, досрочное прекращение их полномочий.

12.9.10. Избрание или подтверждение полномочий председателя Правления, досрочное прекращение его полномочий, в случаях, предусмотренных настоящим Уставом.

12.9.11. 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.

12.9.12. Выбор управляющей и обслуживающей Компании.

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

12.9.14. 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, утверждение Положений о Резервных фондах, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.

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

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

12.9.17. утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

12.9.18. утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора)

Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

12.9.19. Рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора).

12.9.20. Принятие и изменение по представлению председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных ЖК РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

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

12.9.22. Утверждение внутренних положений и регламентов Товарищества, в том числе ведения общего собрания членов Товарищества, деятельности его правления.

12.9.23. Утверждение отчетов правления Товарищества, заключений ревизионной комиссии (ревизора). Заключение ревизионной комиссии утверждается общим собранием только после предоставления ревизионной комиссией сведений о направлении данного заключения для ознакомления правлению Товарищества.

12.9.24. Другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции общего собрания членов Товарищества.

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

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

12.12. Решения общего собрания, принятые в порядке, предусмотренном настоящим уставом и действующим законодательством, являются обязательными 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.

13. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества 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.

13.2. По истечении срока действия полномочий правления Товарищества, их полномочия сохраняются до проведения очередного отчетно-выборного Общего собрания членов Товарищества.

13.3. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества. Численный состав членов Правления Товарищества определяется решением собрания ТСЖ, но не менее 5 и не более 7, при этом, если при голосовании правления возникает равенство голосов «за» и «против», то голос Председателя правления или лица, председательствующего на заседании правления является решающим. Полномочия членов Правления могут быть прекращены досрочно по следующим основаниям:

- по собственному желанию;
- в случае прекращения членства в ТСЖ.

В случае досрочного прекращения полномочий члена Правления, оно продолжает действовать в уменьшенном составе.

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

13.5. Членом правления не может быть избран Собственник, имеющий задолженность пообязательным и иным платежам.

13.6. Первое заседание Правления Товарищества проводится не позднее 3-х дней 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.

В случае если действующий Председатель правления был избран на общем собрании членов Товарищества на новый срок в качестве члена Правления, его полномочия в качестве Председателя правления сохраняются. В случае если он не был избран на новый срок в качестве члена Правления, его полномочия в качестве Председателя правления сохраняются до даты, когда Правление Товарищества на своем первом заседании изберет из своего состава нового Председателя правления Товарищества.

В случае если Председатель правления Товарищества был избран (или подтверждены его полномочия) на Общем собрании членов Товарищества, его полномочия сохраняются до досрочного прекращения его полномочий или его переизбрания на Общем собрании членов Товарищества, либо до окончания срока действия полномочий Председателя правления. В случае удовлетворительной работы Председателя правления Товарищества, его полномочия могут быть подтверждены и продлены Общим собранием членов Товарищества на установленный настоящим Уставом срок.

13.7. В обязанности Правления Товарищества входят:

13.7.1. оперативное руководство текущей деятельностью Товарищества;

13.7.2. обеспечение соблюдения Товариществом и его членами действующего законодательства и требований Устава;

13.7.3. контроль своевременного внесения собственниками коммунальных и установленных Общим собранием платежей и целевых взносов;

13.7.4. составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год (программы развития домовладения, номенклатуры и размеров обязательных платежей собственников с обоснованиями), отчетов о финансовой деятельности, предоставление их на утверждение общему собранию членов Товарищества;

13.7.5. заключение от имени собственников и за их счет договоров на поставку коммунальных услуг, обеспечение обслуживания, сохранности и ремонта общего имущества;

13.7.6. прием в Товарищество новых членов;

13.7.7. наем и увольнение работников для обслуживания многоквартирного дома;

13.7.8. ведение списка собственников, членов Товарищества, обеспечение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

13.7.9. созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;

13.7.10. заключение трудового договора с председателем Правления Товарищества;

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

13.7.12. установление фактов причинения вреда имуществу собственников;

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

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

13.7.15. ведение бухгалтерской, статистической и иной отчетности;

13.7.16. рассмотрение заявлений и жалоб членов Товарищества, связанных с деятельностью Товарищества и управлением общим имуществом в данном многоквартирном

доме;

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

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

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

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

13.7.21. осуществление по поручению собственников помещений: начислений, сборов, перечисление и перерасчет обязательных и иных платежей, а также взносов собственников, своими силами либо путем привлечения третьих лиц;

13.7.22. обеспечение проверки технического состояния общего имущества;

13.7.23. разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

13.7.24. выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава, законодательства РФ и г. Москвы.

13.7.25. Полный и подробный перечень обязанностей Правления приводится в Положении о Правлении, утвержденном на общем собрании Товарищества.

13.8. Заседание Правления Товарищества созывается его председателем не реже 1 раза в 2 месяца.

13.9. Заседание Правления признается правомочным при участии в нем большинства членов Правления.

13.10. Решение Правления признается правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов правления Товарищества. Решение правления оформляется протоколом, который подписывается председателем Правления и секретарем заседания правления Товарищества.

13.11. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим уставом порядке сметой расходов (бюджетом) Товарищества; принимать решение о расходовании средств резервного фонда.

13.12. 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.

13.13. Член Правления, выбывший из членов Товарищества по причине отчуждения права собственности, теряет право являться членом Правления.

13.14. 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.

14. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Председатель Правления Товарищества избирается из числа членов Правления Товарищества Правлением Товарищества или Общим собранием членов товарищества собственников жилья сроком на два года. Председатель правления обеспечивает выполнение решений Общего собрания членов Товарищества, Правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

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

Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы, приказы и распоряжения и совершает сделки в рамках решений, принятых Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества.

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

14.3. Председатель правления, избранный из числа членов правления Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества, может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей по его личному заявлению Правлением Товарищества. В случае если Председатель Правления, избранный Правлением Товарищества, недобросовестно выполняет свои обязанности, он может быть освобожден досрочно от исполнения своих обязанностей Правлением Товарищества, а также и Общим собранием членов Товарищества.

14.4. В обязанности Председателя правления входит:

14.4.1. планирование, созыв и организация заседаний Правления Товарищества;

14.4.2. оформление протоколов заседаний Правления Товарищества;

14.4.3. обеспечение выполнения решений Общего собрания и Правления Товарищества;

14.4.4. руководство текущей деятельностью Товарищества;

14.4.5. руководство деятельностью должностных лиц и наемного персонала Товарищества;

14.4.6. разработка и представление на Общее собрание Товарищества штатного расписания, правил внутреннего распорядка и Положения об оплате труда наемного персонала Товарищества;

14.4.7. Председатель правления Товарищества собственников жилья, имеет право без доверенности действовать от имени юридического лица (ТСЖ) по вопросам: управления многоквартирным домом; заключения договоров с поставщиками ресурсов и услуг, на техническое обслуживание домовладения, связанных с содержанием, сохранностью, ремонтом общего имущества, с хозяйственной (предпринимательской) деятельностью;

14.4.8. контроль выполнения заключенных договоров;

14.4.9. представлять без доверенности интересы Товарищества в суде, арбитражном суде, органах власти и государственного управления, административных органах;

14.4.10. заключение с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества, соглашений (договоров) о передаче ими своих прав по управлению многоквартирным домом и о возмещении ими расходов по управлению и содержанию общего имущества на условиях, установленных общим собранием членов Товарищества;

14.4.11. обеспечение текущего надзора за сохранностью, техническим, санитарным и противопожарным состоянием общего имущества в соответствии с действующими нормативными требованиями;

14.4.12. организация хранения документов Товарищества;

14.4.13. организация службы дежурных по подъездам дома и контрольно - пропускным пунктам;

14.4.14. организация эксплуатации мест парковки личного автотранспорта собственников/арендаторов/гостей;

14.4.15. контроль соблюдения нормативных требований при осуществлении переустройства помещений в жилом доме;

14.4.16. предоставление членам Товарищества информации о деятельности Товарищества, состоянии общего имущества, Ознакомление их с протоколами собраний и заседаний правления Товарищества.

14.4.17. выдача собственникам справок, заверение подписей и документов в пределах своей компетенции;

14.4.18. выполнение иных обязанностей, вытекающих из действующего

законодательства, Устава Товарищества и решений Общего собрания и Правления ТСЖ.

14.5. Председатель правления имеет право:

14.5.1. в пределах своей компетенции издавать приказы и распоряжения, давать указания, исполнение которых обязательно для должностных лиц и наемного персонала Товарищества;

14.5.2. в случае возникновения аварийной ситуации в помещениях многоквартирного дома, грозящей повреждению имущества собственников и, не имея возможности связаться с владельцем помещения, где произошла авария, ликвидировать аварию всеми возможными средствами;

14.5.3. в пределах своей компетенции действовать от имени Товарищества без доверенности, подписывать гражданско-правовые договоры, связанные с обслуживанием Товарищества, платежные документы, открывать счета в банках, совершать действия, которые в соответствии с настоящим Уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или Общим собранием Товарищества.

14.6. Полный и подробный перечень обязанностей Председателя правления приводится в его трудовом договоре, утвержденном на заседании Правления ТСЖ, или в Положении о Председателе правления, утвержденном на общем собрании Товарищества.

14.7. В случае выбытия Председателя правления его функции исполняет член Правления Товарищества в соответствии с решением Правления.

15. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается Общим собранием членов Товарищества на срок не более чем на два года. Полномочия Ревизионной комиссии (ревизора) прекращаются одновременно с полномочиями Правления ТСЖ.

15.2. Количественный состав Ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Товарищества. Выбор одного ревизора возможен только в случае его профессиональной подготовленности.

15.3. В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества и лица, не являющиеся Собственниками помещений в многоквартирном доме.

15.4. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя. Председатель Ревизионной комиссии или ревизор должен иметь экономическое или бухгалтерское образование.

15.5. Ревизионная комиссия (ревизор):

15.5.1. проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год, но не чаще одного раза в шесть месяцев;

15.5.2. представляет Общему собранию членов Товарищества акт ревизии финансовой деятельности ТСЖ, где содержатся заключения по смете расходов Товарищества, годовому отчету и размерам обязательных платежей и членских взносов, правильности ведения бухгалтерского учета и отчетности;

15.5.3. отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

15.6. 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.

15.7. Члены Ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим уставом и законодательством РФ.

15.8. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества обязана:

15.8.1. проверять выполнение Правлением Товарищества и председателем правления решений Общих собраний членов Товарищества, законность совершенных правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества;

15.8.2. осуществлять плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению Общего собрания членов Товарищества либо по требованию большинства членов Правления Товарищества осуществлять неплановые комплексные или целевые проверки;

15.8.3. предоставлять акты о результатах ревизии на Общее собрание членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений;

15.8.4. информировать правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на Общем собрании членов Товарищества;

15.8.5. контролировать своевременность рассмотрения правлением Товарищества и его председателем заявлений членов Товарищества.

15.9. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членам либо при выявлении злоупотреблений членами правления Товарищества и председателя Правления своими полномочиями Ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное Общее собрание членов Товарищества либо обратиться в правоохранительные органы или в суд.

15.10. По решению Общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, кроме Ревизионной комиссии (ревизора) может быть приглашен сторонний аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности, если это предусмотрено законодательством.

15.11. В своей деятельности Ревизионная комиссия (ревизор) руководствуется действующим законодательством и настоящим Уставом.

15.12. Председатель Правления Товарищества предоставляют ревизионной комиссии (ревизору) доступ ко всем документам, необходимым ей для проведения ревизий.

16. ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

16.1. Протоколы Общих собраний Членов Товарищества подписывают председатель и секретарь (председатель и секретарь счетной комиссии) такого собрания, данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

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

16.3. Протоколы заседаний Правления и Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества оформляются в письменной форме, подписываются председателем Правления Товарищества или председателем Правления Товарищества и избранным из числа членов правления секретарем собрания, председателем Ревизионной комиссии (ревизором) соответственно. Протоколы заседаний Правления и Ревизионной комиссии, заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

16.4. Протоколы Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества (или их заверенные копии), заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию.

17. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

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

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

17.3. Товарищество ликвидируется:

17.3.1. По решению Общего собрания членов Товарищества в случае физического уничтожения многоквартирного дома.

17.3.2. По решению суда.

17.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством РФ, а архив, дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в архив, на территории, которой расположено Товарищество. Осуществление указанных действий реализует Ликвидационная комиссия, избранная Общим собранием членов Товарищества.

18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

18.1. Устав Товарищества утверждается Общим собранием членов Товарищества и вступает в силу со дня государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

18.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения Общего собрания, новая редакция Устава утверждается на Общем собрании членов Товарищества. Изменения и дополнения к настоящему Уставу, новая редакция Устава подлежат государственной регистрации.

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

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



СОШТАМОВАНО,
пронумеровано и охвачено
13/06/2001
Специалист
РАЗРЯДА
БРОВКО А Ю