

УТВЕРЖДЕН
Решением Общего заочного собрания член
Товарищества собственников жилья вно
создаваемом кондоминиуме «Циолковского,
Протоколом № 3 от "12" сентября 2005 г.

У С Т А В

Товарищества собственников жилья

“Циолковского, 6”

г. Москва
2005 г.

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Циолковского, 6», именуемое в дальнейшем «Товарищество», зарегистрировано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 33 по Северо-Западного административному округу г. Москвы 08 января 2003 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1037733000623, ИНН 7733152825, КПП 773301001, является некоммерческой организацией, создано и действует в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Жилищного Кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов при объединении собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 123362, Россия, г. Москва, ул. Циолковского, д. 6. Настоящая редакция Устава Товарищества принята в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Жилищного Кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов и в связи с приведением в соответствие с действующим законодательством и со сменой наименования Товарищества.

1.2. Полное и краткое официальное наименование Товарищества:

полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Циолковского, 6»;

краткое наименование Товарищества: ТСЖ «Циолковского, 6».

1.3. Место нахождения Товарищества: 123362, Россия, г. Москва, ул. Циолковского, д. 6.

2. Правовой статус Товарищества

2.1. Товариществом признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, управления, пользования и в установленном законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, а в части жилищных взаимоотношений - также законодательными актами города Москвы и настоящим Уставом.

2.3. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации.

2.4. Товарищество имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в учреждениях банков Российской Федерации и иностранных банков в рублях и иностранной валюте, круглую печать и штамп со своим полным наименованием и указанием на место нахождения Товарищества.

2.5. 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.

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

2.7. Членами Товарищества могут быть как российские юридические лица и граждане, так и иностранные юридические лица и граждане, являющиеся собственниками помещений в этом многоквартирном доме.

2.8. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

3. Цели Товарищества

3.1. Целями Товарищества являются:

- управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- обеспечение эксплуатации комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- реализация собственниками помещений в многоквартирном доме прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общедолевым имуществом;
- распределения между членами Товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общедолевого имущества;
- обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общедолевого имущества;
- обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также иных пользователей жилых и нежилых помещений;
- обеспечения соблюдения членами Товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами норм правил пользования помещениями в многоквартирном доме, местами общего пользования и придомовой территорией;
- Выполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- заключения договоров, контрактов, соглашений с физическими и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнения обязательств, принятых по договорам;
- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- получения и использования на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными настоящим Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества;
- осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, законодательными актами города Москвы и настоящим Уставом;
- представления общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защиты прав и интересов членов Товарищества.

4. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

4.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, чердачные этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции домов в многоквартирном доме, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и

обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются, и в установленных законодательством, а так же настоящим Уставом, пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

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

4.4. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами. Новые обременения земельного участка правом ограниченного пользования устанавливаются по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и Товариществом. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

4.5. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме члена Товарищества – собственника помещений в этом многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

6. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме члена Товарищества – собственника помещений в этом многоквартирном доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

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

4.8. Член Товарищества - собственник помещений 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.

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

4.10. Договор, по условиям которого переход права собственности на помещения в многоквартирном доме не сопровождается переходом в праве общего имущества в таком многоквартирном доме, является ничтожным.

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

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

4.13. Собственник помещений 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, предусмотренным жилищным законодательством. Границ 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 подобные изменения 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 многоквартирном доме.

4.14. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общедолевого имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

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.

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) прочих поступлений.

5.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные настоящим Уставом цели.

Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

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

5.5. По решению общего собрания Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым членами Товарищества.

5.6. Члены Товарищества оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, налог на недвижимое имущество пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности, если на общем собрании не будет принято иного решения.

5.7. Члены Товарищества оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут солидарную и субсидиарную ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

5.8. Начисления и сборы с членов Товарищества на любые дополнительные расходы Товарищества Правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

5.9. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета Товарищества определяет обязанности всех членов Товарищества в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

5.10. Члены Товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

5.11. Специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов Товарищества, если иное не определено общим собранием Товарищества.

6. Хозяйственная деятельность Товарищества

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

6.2. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься следующими видами экономической 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 общедолевого имущества в многоквартирном доме;
- 4) иные виды деятельности, не запрещенных действующим законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации

6.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества вправе использовать для оплаты общих расходов Товарищества или направлять в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

7. Членство в Товариществе

7.1. Членство в Товариществе возникает у собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество с восемнадцатилетнего возраста.

7.2. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества. Общее собрание членов Товарищества (в случае не поступления заявления) вправе исключить из членов Товарищества с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

7.3. В том случае, если собственником жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме является несовершеннолетний, то его интересы представляют законные представители

7.4. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско - правовой ответственности в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

7.5. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти физического лица - члена Товарищества их правопреемники (наследники), становятся членами Товарищества с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме, на основании заявления о вступлении в Товарищества.

7.6. Член Товарищества вправе с учетом требований законодательства и настоящего Устава использовать общедолеговое имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации пределах распоряжения этим имуществом.

7.7. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме не члены Товарищества обязаны выполнять законные требования Товарищества.

8. Права Товарищества

8.1. Товарищество имеет право:

- 1) заключать в соответствии с действующим законодательством договор управления многоквартирного дома, а также договоры о содержании и ремонте общедолевого имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;
- 2) определять смету доходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общедолевого имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию общедолевого имущества в многоквартирном доме специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные в п. 3.1. настоящего Устава;
- 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) передать 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;
- 8) выступать в качестве организации, должностные лица которой являются ответственными за регистрацию граждан по месту пребывания и по месту жительства в многоквартирном доме;
- 9) совершать иные действия, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

8.2. 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 общедолевого имущества в многоквартирном доме;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общедолевого имущества в многоквартирном доме;
- 3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников жилых и нежилых 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 жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к дому выделенных земельных участков;
- 5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

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

8.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками жилых и нежилых

помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

9. Обязанности Товарищества

9.1. Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований настоящего Устава, положения Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов;
- 2) заключать договоры о содержании и ремонте общедолевого имущества в многоквартирном доме с собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;
- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общедолевого имущества в многоквартирном доме;
- 5) требовать содержание, принадлежащих на праве собственности, жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- 6) обеспечивать выполнение всеми собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общедолевого имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество и содержание и ремонт, принадлежащих на праве собственности, жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- 7) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общедолевой собственностью;
- 8) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками жилых и нежилых помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- 9) представлять законные интересы собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- 9) выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. Права члена Товарищества

10.1. Член Товарищества осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым и нежилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Уставом Товарищества и действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.

10.2. Член Товарищества вправе предоставить во владение и (или) пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, Жилищным кодексом и настоящим Уставом.

10.3. Член Товарищества имеет право:

- 1) самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями;

- 2) участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества. Участие в органах управления Товарищества через представителя не допускается;
- 3) вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- 4) возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу, в случае одобрения данных действий Правлением Товарищества;
- 5) получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;
- 6) производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов Товарищества;
- 7) перечень прав не является исчерпывающим.

11. Обязанности члена Товарищества

11.1. Член Товарищества несет бремя содержания, принадлежащее ему помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

11.2. Член Товарищества обязан поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии. Не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

11.3. Член Товарищества обязан:

- 1) выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества;
- 2) соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилого домов и придомовой территории;
- 3) принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества;
- 4) содержать находящееся в его собственности жилые и нежилые помещения в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
- 5) использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;
- 6) предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
- 7) обеспечить доступ третьим лицам к частям помещения, в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;
- 8) устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников помещений либо общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему помещения в соответствии с договором найма, аренды;

- 9) использовать жилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных настоящим Уставом Товарищества или решением общего собрания членов Товарищества;
- 10) нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, а также настоящим Уставом Товарищества.

12. Органы управления и контроля Товарищества

- 12.1. Органами управления Товарищества являются:
- 1) Общее собрание членов Товарищества;
 - 2) Правление Товарищества.
- 12.2. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.
- 12.3. Органом контроля Товарищества является Ревизионная комиссия (Ревизор).

13. Общее собрание членов Товарищества

- 13.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества.
- Годовое Общее собрание членов Товарищества созывается не позднее чем через 60 (Шестдесят) дней после окончания финансового года.
- Внеочередное очное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе членов Товарищества имеющих не менее 10 (Десяти) % от общего числа голосов на общем собрании членов Товарищества, Правления, а также Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества.
- Внеочередное заочное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе любого члена Товарищества, Правления, а также Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества.
- Организация проведения годового Общего собрания осуществляется Правлением Товарищества.
- Организация внеочередного заочного Общего собрания осуществляется лицом, по инициативе которого созывается Общее собрание.
- Организация внеочередного очного Общего собрания осуществляется лицами, по инициативе которых созывается Общее собрание.
- 13.2. К исключительной компетенции Общего собрания относится решение следующих вопросов:
- 1) внесение изменений в Устав Товарищества;
 - 2) решение о реорганизации и ликвидации Товарищества;
 - 3) избрание Правления и Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества;
 - 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
 - 5) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда восстановления и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
 - 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 о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;
 - 9) рассмотрение жалоб на действие Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества;

- 10) принятие и изменение, по представлению Председателя Правления Товарищества, правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых вносит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- 11) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества;
- 12) расторжение договора управления многоквартирным домом;
- 13) иные вопросы, предусмотренные жилищным законодательством.

Решение общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным настоящим Уставом к исключительной компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6, 7 и 12 принимаются не менее чем 2/3 (Двумя третями) голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение по вопросам, в соответствии с пунктами 1; 3; 4; 5; 8; 9; и 11 принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

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

13.4. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом).

Уведомление направляется не позднее, чем за 10 (Десять) дней до даты проведения Общего собрания.

В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества должны быть указаны:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания (собрание или заочного голосования);
- дата, место и время проведения данного собрания, а в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- повестка дня общего собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами которые будут представлены на общем собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

13.5. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном многоквартирном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования – передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания членов Товарищества, в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

Принявшими участие в Общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества в данном многоквартирном доме, решение которых получены до даты окончания их приема.

В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме;
- 3) решение по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

13.6. Общее собрание членов Товарищества правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены Товарищества или их представители, обладающие более чем 50 % (Пятьюдесятью процентами) голосов от общего числа голосов.

При отсутствии кворума для проведения годового Общего собрания Товарищества должно быть проведено повторное Общее собрание Товарищества.

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

13.7. Член Товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

13.8. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления.

Результаты голосования являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

13.9. Правом голосования на общем собрании членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены Товарищества. Голосование на Общем собрании членов Товарищества осуществляется членами Товарищества как лично, так через своих представителей.

13.10. Представитель члена Товарищества на Общем собрании Товарищества действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в нотариально удостоверенной доверенности на голосование.

Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене Товарищества и его представителе (имя или наименование, место жительства или местонахождения, паспортные данные) и должна быть удостоверена нотариально. Доверенность может быть удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится, жилищно-эксплуатационной организацией по месту его жительства и администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении. От доверителя - юридического лица доверенность выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами, с приложением печати этого юридического лица.

13.11. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на Общем собрании Товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на общедолевое имущество в данном многоквартирном доме.

13.12. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании членам Товарищества оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

14. Правление Товарищества

14.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

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

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

14.3. Правление Товарищества избирается из своего состава Председателя Правления Товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом Правления.

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

14.5. В обязанности Правления Товарищества входят:

- 1) соблюдение Товариществом законодательства и требований настоящего Устава;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 4) заключение договоров на управление многоквартирного дома;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их (в случае ведения самостоятельной хозяйственной деятельности);
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общедолевого имущества в многоквартирном доме;
- 6) ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 7) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- 8) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

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

14.6. Вакансии в Правлении могут быть заполнены по решению специального заседания Правления, созванного для этой цели в любое время после возникновения такой вакансии. Избранный или назначенный таким образом член Правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена Правления, на смену которому он пришел.

14.7. Заседание Правления созывается его Председателем.

Заседание Правления Товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления Товарищества.

Решение Правления Товарищества жилья оформляется протоколом.

14.8. Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

14.9. Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться Председателем Правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца. Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления по почте или вручаться лично не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

14.10. Специальные заседания Правления могут созываться Председателем с уведомлением за 3 (Три) дня до их проведения, которое доставляется каждому члену Правления лично или по почте и в котором указываются время, место и тема повестки дня заседания.

14.11. Если на заседании Правления количество присутствующих не будет составлять большинства членов Правления, то большинством голосов присутствующие могут перенести данное заседание.

14.12. При заключении договора с управляющей организацией Правление, с учетом экономической целесообразности, может передать часть своих функций этой управляющей организации, что должно быть отражено в соответствующих разделах договора и утверждено большинством членов Правления Товарищества.

15. Председатель Правления

15.1. Председатель Правления избирается на срок два года. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

15.2. Председатель Правления Товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, настоящим Уставом требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда. Плановые и фактические расходы в Товариществе на сумму, превышающую 5 000 (Пять тысяч) рублей в месяц, требуют обязательного одобрения большинства членов Правления Товарищества.

16. Ревизионная комиссия (Ревизор)

16.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества Общее собрание Членов Товарищества может избирать Ревизионную комиссию или Ревизора из числа членов Товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия (Ревизор) избирается Общим собранием членов Товарищества на срок два года. В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества.

16.3. Ревизионная комиссия Товарищества, состоящая более чем из одного Ревизора, из своего состава избирает Председателя Ревизионной комиссии.

16.4. Ревизионная комиссия (Ревизор):

16.4.1. Проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества.

16.4.2. 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.

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

17. Реорганизация Товарищества

17.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

18. Ликвидация Товарищества

18.1. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

18.2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем 50 (Пятьюдесятью) процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

19. Заключительное положение

19.1. Устав утверждается Общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации данных изменений.