

УТВЕРЖДЕН
Решением Общего собрания членов
Товарищества собственников жилья
«Циолковского,6»
Протокол № 1/12 от «18» апреля 2012 г.

УСТАВ
Товарищества собственников жилья
"Циолковского, 6 "

г. Москва 2012 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.

1.2. Полное и краткое официальное наименование Товарищества:

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

краткое наименование Товарищества: ТСЖ «Циолковского, 6».

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

2. Правовой статус Товарищества

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

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

2.3. Товарищество имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в учреждениях банков Российской Федерации и иностранных банков в рублях и иностранной валюте, печати, штампы, бланки со своим наименованием и другие реквизиты.

2.4. 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.

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

2.6. Общее имущество в многоквартирном доме не является собственностью Товарищества. Состав общего имущества определяется в соответствии с действующим жилищным законодательством.

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

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

2.9. Товарищество руководствуется в своей деятельности Жилищным кодексом РФ, принятыми в соответствии с Жилищным кодексом РФ другими федеральными законами, а также изданными в соответствии с ними указами Президента РФ, постановлениями Правительства РФ, нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти, законодательством города Москвы и настоящим Уставом.

2.10. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

3. Цели Товарищества

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме, созданным в целях:

- совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме;
- обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;
- осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества в многоквартирном доме;
- предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации помещениями в многоквартирном доме;
- а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

3.2. Предметом деятельности Товарищества является:

3.2.1. Управление общим имуществом в многоквартирном доме.

3.2.2. Обеспечение безопасных условий проживания граждан.

3.2.3. Обеспечение надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.4. Предоставление коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений, а также иным пользователям жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

3.2.5. Организация проведения капитального ремонта, надстройки, реконструкции помещений, зданий и сооружений, при принятии таких решений Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.6. Организация строительства дополнительных помещений и объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.7. Сдача в аренду, в наем общего имущества в многоквартирном доме, в случае и порядке, определенном решением общего собрания собственников помещений в таком доме.

3.2.8. Защита и представление общих интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами.

3.2.9. Заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности.

3.2.10. Проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории в случае включения в установленном порядке земельного участка в состав общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.11. Получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков и иных заемных средств, в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством.

3.2.12. Осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Уставом и действующим законодательством.

3.2.13. Представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме перед третьими лицами в пределах предоставленных полномочий.

3.2.14. Представление интересов Товарищества в качестве истца, ответчика, третьего лица, заинтересованного лица в судах.

4. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

4.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой

собственности.

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

4.1.2. Иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

4.1.3. Крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

4.1.4. Земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

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 общедолевого имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещений многоквартирного дома.

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 общедолевой собственности на общедолевое имущество в многоквартирном доме члена Товарищества - собственника помещений в этом многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

4.6. Доля в праве общедолевой собственности на общедолевое 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 общедолевой 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. При приобретении в собственность помещений в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общедолевой собственности на общедолевое имущество в многоквартирном доме.

4.9. Договор, по условиям которого переход права собственности на помещения в многоквартирном доме не сопровождается переходом в праве общедолевой собственности на общее имущество в таком многоквартирном доме, является ничтожным в соответствующей части.

4.10. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общедолевого имущества в многоквартирном доме.

4.11. Доля обязательных расходов на содержание общедолевого имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещений в таком многоквартирном доме, определяется

долей в праве общей собственности на общедолевое имущество указанного собственника.

4.12. 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. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещений без согласия собственников других помещений в случае, если 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.

4.13. 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 имущества, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

5.2. Средства Товарищества состоят из:

5.2.1. Обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества и собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами ТСЖ, в том числе взносов в специальные фонды (п.5.3 Устава).

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

5.2.3. Субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий.

5.2.4. 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 (сметой доходов и расходов) 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 Общим собранием Товарищества.

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

5.7. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета (сметы доходов и расходов) Товарищества вправе определять обязанности всех членов Товарищества в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

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

5.9. 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:

6.2.1. Обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

6.2.2. Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме (при наличии соответствующих решений общего собрания собственников помещений).

6.2.3. Сдача в аренду, внаем части общедолевого имущества в многоквартирном доме.

6.2.4. Иные виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.

6.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Товарищества.

Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или Уставом Товарищества, на основании решения Общего собрания членов Товарищества.

7. Членство в Товариществе

7.1. Членами Товарищества могут быть собственники помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме, юридические и физические лица, которым принадлежат на праве собственности помещения в многоквартирном доме. Членство в Товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.

7.2. Членство в Товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или 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, 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. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не являющиеся членами Товарищества, обязаны выполнять законные требования Товарищества, в соответствии с нормами действующего законодательства.

8. Права Товарищества

8.1. Товарищество имеет право:

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

8.1.2. Определять план финансово-хозяйственной деятельности, смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт, реконструкцию многоквартирного дома, благоустройство территории, специальные взносы и отчисления в резервные фонды, создаваемые в соответствии с Уставом и законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

8.1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

8.1.4. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги.

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

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

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

8.1.8. Выступать в качестве организации, должностные лица которой являются ответственными за регистрацию, граждан по месту пребывания и по месту жительства в многоквартирном доме.

8.1.9. 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:

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

8.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме.

8.2.3. 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.

8.2.4. 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.

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

8.2.6. Осуществлять страхование общего имущества в многоквартирном доме от любых видов рисков, причинения вреда или уничтожения, для этого, выступать страхователем общего имущества в многоквартирном доме по поручению общего собрания собственников помещений.

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:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательства Российской Федерации и города Москвы, а также Устава Товарищества.

9.1.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору.

9.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

9.1.5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

9.1.6. 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.

9.1.7. 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.

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

9.1.9. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы государственного жилищного надзора.

9.1.10. Представлять в органы государственного жилищного надзора, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений, заверенные председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копию Устава Товарищества, выписку из протокола общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных председателем Товарищества и секретарем Общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

9.1.11. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. Права членов Товарищества

10.1. Член Товарищества имеет право:

10.1.1. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия.

10.1.2. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления.

10.1.3. Избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества.

10.1.4. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

10.1.5. Только при наличии оформленного в установленном порядке письменного разрешения Товарищества, а также, утвержденного и согласованного, в установленном действующим законодательством порядке, проекта:

- производить перепланировку принадлежащего(-их) помещения, а также мест общего

пользования;

- производить работы по изменению вида фасада здания;
- производить переоборудование инженерных сетей и систем;
- устанавливать, подключать и использовать электро-бытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта /свидетельства/, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению/ производство слива воды из систем и приборов отопления.

10.1.6. Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

10.2. Член Товарищества и собственники, не являющиеся членами Товарищества, имеют право:

10.2.1. Получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

10.2.2. Предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

10.2.3. В порядке, предусмотренном действующим законодательством ознакомиться со следующими документами:

- Устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- Реестр членов Товарищества;
- бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключения Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколы Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и Ревизионной комиссии Товарищества;
- документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания в форме заочного голосования;
- техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- иные предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

10.2.4. Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

11. Обязанности членов Товарищества

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

11.2. Член Товарищества обязан:

11.2.1. Соблюдать гражданское и жилищное законодательство, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила пользования жилыми помещениями, Правила внутреннего распорядка Товарищества и иные нормативные акты.

11.2.2. Выполнять требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества.

11.2.3. 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.

11.2.4. Содержать находящиеся в его собственности жилые и нежилые помещения в надлежащем состоянии и осуществлять их текущий ремонт за свой счет.

11.2.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

11.2.6. Предпринимать самостоятельно, без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

11.2.7. Обеспечить доступ третьим лицам к частям помещения, в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии, необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

11.2.8. 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.

11.2.9. Использовать жилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных настоящим Уставом Товарищества или решением Общего собрания членов Товарищества.

11.2.10. Уведомлять правление Товарищества о перепланировке помещения, принадлежащего ему на праве собственности в случае, если такая перепланировка затрагивает законные права и интересы других собственников помещений.

11.2.11. В случае сдачи в наем или аренду помещения, принадлежащего ему на праве собственности, сообщить об этом правлению ТСЖ, включая сведения о числе временно проживающих граждан.

11.2.12. Предоставить правлению Товарищества достоверные сведения для Реестра членов Товарищества, позволяющие его идентифицировать и осуществлять с ним связь, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

11.2.13. 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:

- Общее собрание членов Товарищества;
- 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. Годовое Общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 90 дней после окончания финансового года по инициативе Правления. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, члена(ов) Товарищества, а также по требованию Ревизионной комиссии.

Положения статей 45 - 48 Жилищного кодекса Российской Федерации распространяются на порядок проведения Общего собрания членов Товарищества (если иное не установлено настоящим разделом).

13.2. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества

13.2.1. 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 путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному в письменной форме членом Товарищества, либо размещается в помещении многоквартирного дома, доступном для всех членов Товарищества, а также собственников помещений и в комплексе, не являющихся членами Товарищества, (информационных досках в холлах подъездов жилого дома или ином общедоступном месте, определяемом решением Общего собрания).

13.2.2. Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества.

13.2.3. В уведомлении о проведении Общего собрания указывается:

- по чьей инициативе созывается Общее собрание;
- форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование)
- дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения 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 собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

13.2.4. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня, а также изменять повестку дня данного собрания.

13.3. Правом голосования на Общем собрании по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены Товарищества – собственники помещений как лично, так и через своего представителя.

13.3.1. Представитель собственника помещения на Общем собрании членов Товарищества действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо доверенности на голосование, составленной в письменной форме.

13.3.2. 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.

13.3.3. 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.

13.4. Правомочия Общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

В случае отсутствия кворума при проведении Общего собрания, вновь назначенное Общее собрание по тем же вопросам повестки дня может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

13.5. Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания в соответствии с пунктами 13.7.2., 13.7.6. и 13.7.7. настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

13.6. Порядок проведения Общего собрания членов Товарищества и принятия решений:

13.6.1. Общее собрание ведет Председатель Правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления. В случае отсутствия членов Правления, председательствующий может быть избран из членов Товарищества. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

13.6.2. Решения, принятые Общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения инициатором созыва внеочередного собрания до всех членов Товарищества, путем размещения соответствующего сообщения об этом на информационных досках в холлах подъездов жилого дома или ином месте, определенном решением Общего собрания и доступном для всех членов Товарищества, а также собственников помещений и в комплексе, не являющихся членами Товарищества, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

13.6.3. Решение Общего собрания членов Товарищества, принятое в установленном законом порядке и в соответствии с настоящим Уставом, по вопросам отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома, как членов Товарищества (в том числе, не принимавших участия в данном голосовании) так и не членов Товарищества.

13.6.4. Решение Общего собрания членов Товарищества, принятое с нарушением требований законодательства и настоящего Устава, может быть обжаловано в суде в установленном законом порядке, если таким решением нарушены права и законные интересы собственника помещения в многоквартирном доме, и если он не принимал участия в этом собрании или голосовал против принятия такого решения.

13.6.5. Решение общего собрания может быть принято в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса Российской Федерации без проведения собрания (совместного присутствия всех членов Товарищества 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, проводимыми в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

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

- сведения о лице, участвующем в голосовании;

- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, осуществляющего голосование, на помещение;

- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался». Решение должно быть оформлено в письменной форме и храниться в Правлении Товарищества не менее срока, равному сроку исковой давности.

13.7. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

13.7.1. Внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции.

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

13.7.3. Избрание членов Правления Товарищества, членов Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества и досрочное прекращение их полномочий.

13.7.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

13.7.5. Утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.

13.7.6. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов.

13.7.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

13.7.8. Утверждение годового финансово-хозяйственного плана, плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана.

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

13.7.8.2. Утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества.

13.7.8.3. Утверждение заключения Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

13.7.9. Рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества.

13.7.10. 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 Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.

13.7.11. Определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества.

13.7.12. Утверждение внутренних регламентов, положений и правил Товарищества.

13.7.13. Другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.

13.8. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

13.9. Распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме осуществляется в порядке, определенном жилищным законодательством.

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 собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции Общего собрания членов Товарищества.

14.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества в количестве, не превышающим 9 (девять) человек, Общим собранием членов Товарищества на срок два года. В течении 9 (девяти) месяцев с момента избрания Правления Товарищества, лица, указанные в п.13.1. настоящего Устава, не вправе инициировать Общее собрание членов Товарищества, на повестку дня которого будет вынесен вопрос об избрании Правления Товарищества.

В Правление Товарищества не вправе быть избраны лица, ранее входившие в состав Правления или Ревизионной комиссии Товарищества, полномочия которых, как члена указанных органов управления и контроля Товарищества, были прекращены на основании соответствующего решения Общего собрания Товарищества в связи с утратой доверия.

14.3. Правление Товарищества избирает 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. Права и обязанности Правления Товарищества.

14.5.1. В обязанности Правления Товарищества входят:

14.5.1.1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований настоящего Устава.

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

14.5.1.3. Составление финансового плана (сметы доходов и расходов) Товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения.

14.5.1.4. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление многоквартирным домом.

14.5.1.5. Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их (в случае ведения самостоятельной хозяйственной деятельности).

14.5.1.6. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

14.5.1.7. Ведение Реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

14.5.1.8. Созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества.

14.5.1.9. Хранение следующих документов:

- решение о создании Товарищества;
- свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- устав Товарищества, изменения и дополнения, внесенные в него;
- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, находящееся на его балансе;
- документы бухгалтерского учета и финансовой отчетности;
- протоколы Общих собраний Товарищества;
- протоколы заседаний и решений Правления Товарищества;
- протоколы заседаний Ревизионной комиссии Товарищества;
- письменные решения членов Товарищества;
- заключения аудиторской организации и ревизионной комиссии Товарищества;
- техническая документация на многоквартирный дом;

- иных документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в течение срока, установленного законодательством и существования многоквартирного дома и Товарищества;

14.5.1.10. Передача документации Товарищества и материальных ценностей, находящихся на балансе Товарищества, вновь избранному правлению.

14.5.1.11. Выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

14.5.2. Права Правления Товарищества.

Правление Товарищества имеет право:

14.5.2.1. Распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

14.5.2.2. По решению Правления Товарищества часть его функций и обязанностей может быть возложена на Председателя Правления.

14.6. Членом Правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член Ревизионной комиссии (Ревизор) Товарищества.

14.7. Член Правления Товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления Товарищества.

14.8. Член Правления может быть исключен из его состава досрочно, если за это будет отдано большинство голосов присутствующих на собрании членов Товарищества и их представителей или по личному заявлению.

Председатель правления Товарищества может быть досрочно освобожден от занимаемой должности при предъявлении ему обоснованных претензий решением Правления и/или на Общем собрании либо по личному заявлению.

При досрочном выходе из состава правления члена Правления могут быть проведены довыборы в состав Правления, путем проведения внеочередного Общего собрания членов Товарищества в форме, утвержденной настоящим Уставом, на срок действия ранее выбранного Правления.

14.9. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления Товарищества.

14.10. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании.

14.11. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества.

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

14.13. 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.

14.14. Правление Товарищества несет ответственность за сохранность имущества, принадлежащего Товариществу и документации, связанной с деятельностью Товарищества, если указанная ответственность в полном объеме или в части не возложена на иных лиц на основании решения Правления.

14.15. 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 не 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, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.

15.3. Лицо, избранное Председателем Правления Товарищества, по истечении его полномочий (в том числе, досрочного), не вправе занимать должность Председателя Правления Товарищества более одного срока подряд.

15.4. При досрочной смене председателя новый Председатель Правления избирается на срок действия 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) Товарищества:

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

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

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

16.4.4. 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, которое 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.

18.3. Товарищество ликвидируется:

- по решению Общего собрания членов Товарищества;
- по решению суда.

18.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия.

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

19. Заключительное положение

19.1. Устав утверждается Общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации данной редакции Устава.

19.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания, принятого большинством голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на общем собрании.

Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Жилищному Кодексу Российской Федерации, другим законодательным актам Российской Федерации и города Москвы и подлежат государственной регистрации.