

УТВЕРЖДЕН

общим собранием членов Товарищества
собственников жилья «**ЗОРГЕ 6**»

Протокол № 1

от « 11 » июня 2013 г.

Инспекция Федеральной налоговой службы №14 по г. Москве (ИФНС России №14 по г. Москве)
Копия изготовлена с устава юридического лица
ОГРН <u>1137746652537</u>
представленного при внесении ЕГРЮЛ записи
от <u>30 июня 2013</u>
за ГРН _____

Заместитель начальника
инспекции
Ф.А. Дабижа



УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

«ЗОРГЕ 6»

Город Москва
2013 год

74

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «ЗОРГЕ 6», именуемое, в дальнейшем «Товарищество», создано решением общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах по адресам: ул. Зорге, д. 6, корп. 1; ул. Зорге, д. 6, корп. 2; ул. Зорге, д. 6, корп. 3 (протокол № 1 от «11» июня 2013г.), для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Полное наименование Товарищества: **Товарищество собственников жилья «ЗОРГЕ 6».**

1.3. Сокращенное наименование: **ТСЖ «ЗОРГЕ 6».**

1.4. Адрес Товарищества: 123308, город Москва, улица Зорге, дом 6, корпус 2, квартира 89. По этому адресу находится Правление Товарищества.

1.5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.6. 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.

1.9. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, печати, штампы, бланки со своим наименованием и другие реквизиты.

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

1.11. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

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

1.13. Товарищество в своей деятельности руководствуется федеральным законодательством, законодательством города Москвы, настоящим Уставом, а при наличии договоров с органами исполнительной власти также и этими договорами.

2. Цели и предмет деятельности

2.1. Целью создания Товарищества является совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является:

2.2.1. Управление общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2.2. Обеспечение безопасных условий проживания граждан.

2.2.3. Обеспечение надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

2.2.4. Предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

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

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

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

2.2.8. 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.

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

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

2.2.11. 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;

2.2.12. Осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Уставом и действующим законодательством, использование дохода от хозяйственной деятельности в соответствии с целями Товарищества, с Уставом Товарищества и/или в соответствии с действующим законодательством.

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

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

3. Права и обязанности Товарищества

3.1. Товарищество имеет право:

3.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры.

3.1.2. Определять план финансовой 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.

3.1.3. Устанавливать на основе принятого плана финансовой деятельности (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.

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

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

3.1.6. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим работы и предоставляющим услуги Товариществу.

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

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

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

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

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

3.1.8.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

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

3.1.8.6. Осуществлять страхование общего имущества в многоквартирном доме от любых видов рисков, причинения вреда или уничтожения.

3.1.8.7. Выступать страхователем общего имущества в многоквартирном доме по поручению общего собрания собственников помещений.

3.1.9. Требовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов в случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах.

3.1.10. Требовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по обязательным платежам и взносам и оплате иных общих расходов.

3.2. Товарищество обязано:

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

3.2.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

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

3.2.5. Обеспечивать предоставление собственникам помещений коммунальных и прочих услуг, заключать с собственниками помещений договоры на предоставление коммунальных услуг.

3.2.6. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, своевременному внесению обязательных платежей и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания.

3.2.7. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества.

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

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

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

3.2.11. Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в Мосжилинспекцию.

3.2.12. Представлять в Мосжилинспекцию, 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.

4. Право собственности на жилые и/или нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме, Товарищества имущество

4.1. Общим имуществом в многоквартирном доме, находящимся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме, являются объекты, перечисленные в Гражданском кодексе РФ и статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.2. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания собственника и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

4.3. Члены Товарищества владеют, пользуются и в установленных жилищным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

4.4. Доли в праве общей собственности на общее имущество, принадлежащие членам Товарищества в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов Товарищества на помещения в многоквартирном доме.

4.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собственников помещений многоквартирного дома могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений многоквартирного дома.

6. Не подлежат отчуждению помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе партерные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, 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, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом в установленных границах в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, с элементами озеленения и благоустройства, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

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

Определение долей устанавливается согласно ст.ст. 37 и 42 Жилищного кодекса Российской Федерации. Соглашением участников долевой собственности в общем имуществе может быть выделено имущество, которое предназначено для содержания, использования и обслуживания конкретного, выраженного в натуре объекта недвижимости (квартира, нежилое помещение).

4.8. Доля в праве общей собственности на общее имущество члена Товарищества - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты (комнат).

4.9. Доля в праве общей собственности на общее имущество не может быть установлена разной для различных групп собственников помещений многоквартирного дома в зависимости от вида принадлежащих им помещений.

4.10. В зависимости от вклада члена Товарищества в общее имущество Товарищества, повлекшего за собой приращение этого имущества, доля в праве общей собственности на общее имущество изменяется в порядке, установленном нормами гражданского законодательства.

4.11. Доля каждого собственника помещения многоквартирного дома в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема.

4.12. Члены Товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитанными в соответствии с Жилищным кодексом РФ и отраженными в Уставе Товарищества

4.13. Не использование членом Товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения собственника помещения многоквартирного дома полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.14. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами - сервитутом, который устанавливается по соглашению между собственниками помещений и лицом, требующим установления сервитута, а в случае не достижения соглашения - по решению суда.

4.15. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

5. Финансирование деятельности Товарищества

5.1. Деятельность Товарищества финансируется за счет:

5.1.1. Обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;

5.1.2. Доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;

5.1.3. Субсидий из бюджета города Москвы на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведения текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных

- коммунальных услуг в порядке, установленном нормативно-правовыми актами города Москвы их субсидий;
- 5.1.4. Из прочих поступлений.
- 5.2. Часть свободных денежных средств может быть помещена в облигации, сертификаты, и паи и другие ценные бумаги исключительно на основании решения общего собрания Товарищества.
- 5.3. Решением общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования и расходования средств специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.
- 5.4. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов Товарищества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме, если иное не зафиксировано в договорах между жилищно-коммунальными предприятиями и Товариществом или организацией, управляющей общим имуществом в многоквартирном доме.
- 5.5. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом (сметой доходов и расходов) 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 услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих услуг нанимателями и арендаторами принадлежащих им помещений.
- 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 (финансового плана) Товарищества определяет обязанности всех собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регулярных платежей, взносов, сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.
- 5.10. Члены Товарищества и собственники помещений в многоквартирном доме обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.
- 5.11. Товарищество может предложить своим членам создать фонд взаимного кредитования.
- 5.12. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов Товарищества.
- 5.13. Город Москва несет расходы по управлению многоквартирными домами, содержанию и ремонту общего имущества в таких домах в порядке и размере, предусмотренном правовыми актами города Москвы.

6. Обязательные платежи

- 6.1. К основным обязательным платежам собственников недвижимого имущества в многоквартирном доме (членов и не членов ТСЖ) относятся:
- 6.1.1. Платежи за управление многоквартирным домом, за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 6.1.2. Платежи за коммунальные услуги (водоснабжение, теплоснабжение, канализация, энергоснабжение, вентиляция, радио, телевизионная антенна, «Интернет» через опτικο-волоконные системы и т.д.);
- 6.1.3. Платежи за сервисные услуги (охрана, озеленение, уборка подъездов, сбор и удаление бытовых отходов, страхование и т.д.);
- 6.1.4. Платежи за услуги управления (зарплата председателя правления или управляющего, главного бухгалтера, кассира, содержание помещений для размещения служб товарищества, канцелярские расходы и т.д.);
- 6.1.5. Налоги и иные обязательные перечисления.
- 6.2. К дополнительным обязательным платежам членов ТСЖ по решению общего собрания Товарищества могут быть отнесены иные платежи в рамках уставной деятельности.
- 6.3. Обязательные платежи для нанимателей, арендаторов и собственников в многоквартирном доме устанавливаются в соответствии с федеральным законодательством и нормативными актами г.

вы, и отражаются в заключенных договорах на жилищно-коммунальные услуги, включающие управление, найм (аренду) и сервисное обслуживание.

7. Бюджет Товарищества

7.1. Основным документом финансово-хозяйственной деятельности Товарищества по управлению многоквартирным домом является бюджет Товарищества;

7.2. Бюджет ТСЖ включает в себя все возможные доходы, в том числе - взносы собственников помещений в многоквартирном доме на содержание, эксплуатацию, ремонт объектов общей собственности в многоквартирном доме; арендные платежи; сервитутные платежи; вознаграждение за доверительное управление и иные выплаты, а также все дотации государственной поддержки ТСЖ из соответствующих бюджетов и иные доходы.

7.3. Бюджет ТСЖ включает в себя расходы ТСЖ по управлению многоквартирным домом, управлению отдельными частями многоквартирного дома (жилыми и нежилыми помещениями, и другими объектами), в том числе - вознаграждение правлению и председателю правления ТСЖ, а также управляющей компании, управляющему, расходы на зарплату обслуживающему персоналу и иным лицам, иные расходы на управление, содержание, эксплуатации, коммунальное обслуживание многоквартирного дома, текущий и капитальный ремонт и т.п.; расходы на охрану, озеленение территории, вывоз мусора, иные сервисные услуги и иные расходы.

7.4. Бюджет утверждается не реже одного раза в год на общем собрании членов ТСЖ.

8. Хозяйственная деятельность Товарищества

8.1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

8.2. Товарищество может осуществлять следующие виды деятельности:

8.2.1. Обслуживание эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

8.2.2. Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме.

8.2.3. Сдача в аренду, внаем общего имущества в многоквартирном доме (при наличии соответствующих решений общего собрания собственников помещений).

8.3. 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.

9. Членство в Товариществе

9.1. 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.

9.2. Членство в Товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.

9.3. 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.

9.4. Членство в Товариществе, созданном собственниками помещений в двух и более многоквартирных домах, прекращается у всех являвшихся членами Товарищества в одном из многоквартирных домов с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, в Товариществе которого после прекращения этого членства члены Товарищества, являющиеся собственниками помещений в том же доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

9.5. Членство в Товариществе возникает у собственников помещений в многоквартирном доме, выразивших волеизъявление о создании Товарищества на общем собрании собственников помещений, с момента государственной регистрации Товарищества.

В случае если собственник помещения многоквартирного дома выражает свое волеизъявление

вступления в Товарищество после государственной регистрации Товарищества, членство этого собственника в Товариществе возникает после подачи в правление Товарищества соответствующего заявления о вступлении в Товарищество собственников жилья.

9.6. Членами Товарищества могут стать, в соответствии с гражданским законодательством, наследники членов Товарищества, вступившие в права наследования, а также лица, к которым право собственности на жилые и (или) нежилые помещения перешло в результате дарения или иных сделок недвижимостью.

9.7. Интересы несовершеннолетних собственников недвижимости в многоквартирном доме в соответствии со ст. 26 Гражданского кодекса представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных ст.ст. 31-36 Гражданского кодекса РФ, совершение действий от имени несовершеннолетних собственников производится с согласия органов опеки и попечительства.

9.8. 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.

9.9. Отказ собственника помещения в многоквартирном доме от вступления в члены Товарищества не освобождает его от обязанности несения расходов по содержанию и ремонту принадлежащих ему помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также оплаты коммунальных услуг в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом.

9.10. Смерть гражданина – члена Товарищества или ликвидация юридического лица, входившего в состав ТСЖ, или отчуждение недвижимости в многоквартирном доме по иным основаниям, влечёт за собой прекращение членства в Товариществе.

9.11. Член Товарищества вправе использовать общее имущество в многоквартирном доме с учетом требований действующего Жилищного и Гражданского законодательства и Устава товарищества, в соответствии с назначением этого имущества.

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

10. Права и обязанности членов Товарищества

10.1. Член Товарищества обязан:

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

10.1.2. Соблюдать требования настоящего Устава, принимать участие в работе общего собрания.

10.1.3. Нести расходы по содержанию и ремонту, в т.ч. капитальному, общего имущества в многоквартирном доме.

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

10.1.5. В случае сдачи в наем или аренду помещения, принадлежащего ему на праве собственности, сообщить об этом правлению ТСЖ.

10.1.6. Предоставить правлению Товарищества достоверные сведения для Реестра членов Товарищества, позволяющие его идентифицировать и осуществлять с ним связь, а также сведения о размерах принадлежащих ему долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

10.2. Член Товарищества имеет право:

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

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

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

10.3. Член Товарищества и не являющиеся членами Товарищества имеют право:

10.3.1. 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.

- 10.3.2. Предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и выполняемых работ.
- 10.3.3. Ознакомиться со следующими документами:
- 10.3.3.1. Устав Товарищества, внесенные в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества.
- 10.3.3.2. Реестр членов Товарищества.
- 10.3.3.3. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок).
- 10.3.3.4. Заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.
- 10.3.3.5. Документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе.
- 10.3.3.6. Протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества.
- 10.3.3.7. Документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования.
- 10.3.3.8. Техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы.
- 10.3.3.9. Иные предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.
- 10.3.4. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих им на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.
- 10.3.5. Сдавать в наем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности.
- 10.3.6. Производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе.
- 10.3.7. Завещать в установленном порядке принадлежащее ему жилое или нежилое помещение.
- 10.3.8. Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

11. Органы управления Товарищества

- 11.1. Органами управления Товарищества являются общее собрание членов Товарищества, правление Товарищества.
- 11.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет правление.
- 11.3. Контроль за работой правления, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общего собрания членов Товарищества осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

12. Общее собрание членов Товарищества

- 12.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Уставом Товарищества, но не реже 1 раза в год.
- 12.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:
- 12.2.1. Внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции.
- 12.2.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.
- 12.2.3. Избрание членов правления Товарищества и членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества и досрочное прекращение их полномочий.
- 12.2.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.
- 12.2.5. Утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего

- дательства в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.
- 12.2.6. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов.
- 12.2.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.
- 12.2.8. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана.
- 12.2.8.1. Утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок).
- 12.2.8.2. Утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества.
- 12.2.8.3. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.
- 12.2.9. Рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.
- 12.2.10. 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.
- 12.2.11. Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества.
- 12.2.12. Другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.
- 12.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.
- 12.4. Распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме осуществляется в порядке, определенном жилищным законодательством.

13. Организация общего собрания членов Товарищества

- 13.1. 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 посредством почтового отправления (заказным письмом) либо может быть размещено на доске объявлений в подъездах дома, предусмотренным решением общего собрания членов Товарищества или Уставом Товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.
- 13.1.1. Положения статей 45 - 48 Жилищного кодекса Российской Федерации распространяются на порядок проведения общего собрания членов Товарищества (если иное не установлено настоящим разделом).
- 13.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.
- 13.3. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом голоса. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной Уставом.
- 13.4. Правомочия общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса Российской Федерации и Уставом Товарищества. 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 на собрании кворума, инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание 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 2, 6 и 7 части 2 статьи 145 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества или заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

13.7. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения очного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

13.8. Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые независимо от причин, не приняли участие в голосовании.

13.9. Ежегодное общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года по инициативе правления.

Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано:

по инициативе правления,
члена (-ов) Товарищества,
ревизионной комиссии.

13.10. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома вне зависимости от их членства в Товариществе может быть созвано по инициативе любого собственника помещения в этом доме.

13.11. Решения общих собраний оформляются протоколом. Протокол подписывается председателем и секретарём общего собрания. Листы регистрации принявших участие в общем собрании членов Товарищества (в случае очного голосования) или опроса в письменной форме являются неотъемлемой частью соответствующего протокола общего собрания.

13.11.1. Решение общего собрания членов Товарищества доводится до сведения отсутствующих на общем собрании членов в течение семи дней после даты его принятия путем его размещения на доске объявлений в первых этажах подъездов дома.

13.11.2. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе обжаловать в суде решения общего собрания или решение органа управления Товарищества, которые нарушают права и законные интересы собственника помещения, в течение шести месяцев со дня принятия решения либо со дня, когда собственник помещения узнал или должен был узнать о нарушении своего права.

13.12. Голосование может проводиться отдельно для всех собственников жилых помещений и отдельно для всех собственников нежилых помещений, если рассматриваются специфичные для вида помещений вопросы. Голосование может проводиться отдельно членов ТСЖ каждого дома, если рассматриваются вопросы, специфичные для конкретного дома.

13.13. Собственники помещений многоквартирного дома могут участвовать и голосовать на общих собраниях своими уполномоченными представителями. Порядок назначения уполномоченных представителей членов Товарищества утверждается правлением Товарищества.

14. Правление Товарищества

14.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет правление Товарищества.

14.2. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

14.3. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов ТСЖ на срок не более чем на 2 года.

14.4. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя Товарищества,

14.5. 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.

14.6. 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.

14.7. По окончании срока избрания любой член ранее действующего правления, может быть переизбран на новый срок.

14.8. Численный состав членов правления устанавливается общим собранием членов Товарищества.

14.9. Кандидатуры для выборов в члены правления могут предлагаться любым членом Товарищества.

14.10. 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 или председателя производятся довыборы путем проведения внеочередного общего собрания членов Товарищества в форме, утвержденной настоящим Уставом, на срок действия ранее выбранного правления.

14.11. 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.

14.12. Заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления не реже 1 раза в три месяца. Если заседания проходят не по графику, то 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.

14.13. Внеочередные заседания правления могут созываться председателем с уведомлением за 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.

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

14.15. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено Уставом Товарищества.

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

14.17. Обязанности правления.

14.17.1. В обязанности правления Товарищества входят:

14.17.1.1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества.

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

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

14.17.1.4. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им.

14.17.1.5. Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их.

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

14.17.1.7. Ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

14.17.1.8. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества.

14.17.1.9. 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.

14.17.1.10. Передача документации Товарищества и материальных ценностей, находящихся на все Товарищества, вновь избранному правлению.

14.17.1.11. Выполнение иных, вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

14.18. По решению правления Товарищества часть его функций и обязанностей может быть возложена на Председателя правления.

15. Председатель правления Товарищества

15.1. Председатель правления избирается на срок 2 года.

По окончании срока избрания, председатель может быть переизбран на новый срок. Количество переизбраний может быть неограниченно.

При досрочной смене председателя новый председатель выбирается на срок действия правления Товарищества.

Переизбрание Председателя правления и освобождение его от полномочий осуществляется по решению правления Товарищества.

15.2. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

15.3. Председатель правления Товарищества:

- действует без доверенности от имени Товарищества;
- подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества 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 входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

16. Ревизионная комиссия

16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на срок не более чем два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества.

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

16.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

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

16.3.2. Представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

16.3.3. Представляет общему собранию членов Товарищества заключение о финансовом плане (смете доходов и расходов) на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

16.3.4. Отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

16.4. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна общему собранию членов Товарищества. Перевыборы ревизионной комиссии (ревизора) могут быть проведены досрочно по требованию не менее чем одной трети общего числа членов Товарищества.

16.5. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут ответственность за ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества.

16.6. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества обязана:

16.6.1. Проверять выполнение правлением Товарищества и председателем правления решений общих собраний членов Товарищества и совершение заключённых Товариществом гражданско-правовых сделок не предмет соответствия действующему законодательству и нормативно-правовым актам, регулирующим деятельность Товарищества и состояние его имущества.

16.6.2. Осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), по

нию общего собрания членов Товарищества либо по требованию одной пятой общего числа членов Товарищества или одной трети общего числа членов его правления.

16.6.3. Отчитываться о результатах ревизии перед общим собранием членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений.

16.6.4. Докладывать общему собранию членов Товарищества обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов управления Товарищества.

16.6.5. Осуществлять контроль за своевременным рассмотрением правлением Товарищества и председателем данного правления заявлений членов Товарищества.

16.7. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членам либо при выявлении злоупотреблений членов правления Товарищества и председателя правления ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созывать внеочередное общее собрание Товарищества либо обратиться в правоохранительные органы или в суд.

17. Реорганизация и ликвидация Товарищества

17.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производится на основании и в порядке, установленными гражданским законодательством.

17.2. Товарищество ликвидируется:

- по решению общего собрания;

- по решению суда.

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

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

17.6. Порядок ликвидации Товарищества:

17.6.1. Управление многоквартирным домом переходит от правления Товарищества к ликвидационной комиссии с момента принятия решения о ликвидации.

17.6.2. Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, публикацию о ликвидации Товарищества, порядке и сроке заявления требований его кредиторов. Срок заявления требований кредиторами не может быть менее чем два месяца со дня публикации о ликвидации Товарищества.

17.6.3. Ликвидация Товарищества считается завершённой, а Товарищество прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

18. Ведение делопроизводства в Товариществе

18.6. Протоколы общих собраний членов Товарищества подписывают председатель Товарищества и секретарь такого собрания; данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

18.7. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества подписывает соответственно председатель Товарищества или его заместитель и председатель ревизионной комиссии (ревизор); данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

18.8. Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества и собственникам помещений, не являющимся членами Товарищества по их требованию, а также органам исполнительной власти и местного самоуправления, на территории которого находится Товарищество, органам государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, судебным и правоохранительным органам, организациям в соответствии с их запросами в письменной форме.

19. Страхование имущества Товариществом

19.6. Товарищество может осуществлять страхование имущества, принадлежащего ему, а также включенного в список общего имущества, от любых видов риска прямого физического ущерба, а также может осуществлять страхование ответственности с целью защиты Товарищества и собственников помещений в многоквартирном доме.

19.7. Собственники помещений в многоквартирном доме осуществляют страхование своего недвижимого имущества самостоятельно.

19.8. В случае ущерба, нанесенного многоквартирному дому в результате страхового случая, страховка выплачивается Товариществу или специально назначенному доверенному представителю для последующего использования в интересах собственников помещений в многоквартирном доме ипотечных кредиторов.

19.9. Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от несчастного случая, в первую очередь, используется на восстановление и ремонт многоквартирного дома, если Товарищество не примет решения ликвидировать Товарищество. В последнем случае получатель страховой компенсации - Товарищество или его доверенный представитель распределяет средства среди кредиторов, предоставивших ссуды под залог недвижимости в многоквартирном доме, в соответствии с законодательством. Остаток средств после уплаты иных установленных законодательством платежей в случае наличия такового распределяется между собственниками помещений в многоквартирном доме в соответствии с их долей участия.

20. Заключительные положения

20.1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

20.2. Поправки, изменения и дополнения в настоящий Устав 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.

20.3. Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу.