

Утверждён Решением Общего собрания
собственников и членов ТСЖ
«Авиамоторная 4-2»
Протокол № б/н от «22» мая 2012 г.

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«Авиамоторная 4-2»

Москва, 2012

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Авиамоторная 4-2», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано решением учредителя (Решение от 23 июня 2004 года) для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме по адресу: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, дом 4, корпус 2, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, федеральными законами, законами и правовыми актами города Москвы.

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников жилья «Авиамоторная 4-2».

1.3. Сокращённое наименование Товарищества на русском языке: ТСЖ «Авиамоторная 4-2».

1.4. Место нахождения Товарищества и его исполнительного органа: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, дом 4, корпус 2.

1.5. Товарищество собственников жилья (далее – Товарищество) создаётся без ограничения срока деятельности.

1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчётный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

1.7. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве.

1.8. Товарищество от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступает истцом и ответчиком в суде.

1.9. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

1.10. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе по оплате членами Товарищества обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные услуги.

1.11. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде по вопросам, связанным с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

2. Цель и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество создано для осуществления следующих целей:

2.1.1. совместное управление комплексом недвижимого имущества (общим имуществом) в многоквартирном доме;

2.1.2. обеспечение эксплуатации многоквартирного дома силами Товарищества, либо заключение в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном

доме, контроль исполнения обязательств по заключённым договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объёмов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг;

2.1.3. владение, пользование и, в установленных законодательством РФ пределах, распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме;

2.1.4. представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями;

2.1.5. представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в судебных, государственных и муниципальных органах по вопросам, связанным с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

2.1.6. улучшение условий проживания собственников помещений;

2.1.7. сохранение и приращение общего имущества;

2.1.8. реконструкция общего имущества.

2.2. Товарищество как некоммерческая организация не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

2.3. Товарищество по решению правления Товарищества может осуществлять управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме штатными сотрудниками Товарищества.

2.4. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений в целях улучшения условий их проживания (консультационные услуги, услуги интернет-связи, услуги представительства, косметический ремонт помещений, получение и отправка корреспонденции и другие виды деятельности, не запрещённые законодательством Российской Федерации, направленные на достижение предусмотренных Уставом целей).

2.5. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно Товарищество собственников жилья.

3. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном доме

3.1. Собственник жилого и/или нежилого помещения владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным законодательством РФ.

3.2. Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании с учётом требований,

установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

Пользование жилыми помещениями осуществляется с учётом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

Переустройство и/или перепланировка помещения в доме осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Жилое помещение может быть переведено в нежилое в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений. Собственники владеют, пользуются и в установленных жилищным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Уменьшение размера общего имущества возможно только при проведении реконструкции помещения и с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема.

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

При переходе права собственности на помещение доля в праве общей долевой собственности на общее имущество нового собственника равна доле в праве общей долевой собственности на общее имущество предшествующего собственника.

3.4. Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится с согласия всех собственников, оформленных письменно.

3.5. Часть общего имущества может быть передана Товариществом во временное владение и пользование на основе договора любому заинтересованному лицу в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников. Передача во владение и пользование заинтересованному лицу части общего имущества осуществляется по решению общего собрания членов Товарищества, принятому в соответствии с настоящим Уставом.

3.6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременён правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками на основании решения общего собрания собственников. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

4. Членство в Товариществе

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

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

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

При создании Товарищества членство в Товариществе возникает у всех собственников, выразивших своё волеизъявление об этом и уплативших вступительный взнос, с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

4.3. Членство в Товариществе является добровольным. Член Товарищества в любое время может выйти из Товарищества, подав об этом письменное заявление в правление Товарищества.

Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из числа членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение, его смерти, ликвидации юридического лица - собственника помещения либо ликвидации Товарищества как юридического лица.

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

4.5. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении их интересов в Товариществе одним из них.

5. Средства и имущество Товарищества

5.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретённое Товариществом по предусмотренным законодательством РФ основаниям.

5.2. Средства Товарищества состоят из:

5.2.1. вступительных взносов членов Товарищества;

5.2.2. членских и иных взносов членов Товарищества;

5.2.3. обязательных платежей членов Товарищества;

5.2.4. платежей и взносов собственников, не являющихся членами Товарищества, на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме по договорам о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

5.2.5. платежей собственников на проведение капитального ремонта общего имущества, в случае принятия собственниками помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника;

5.2.6. доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

5.2.7. бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством Российской Федерации и города Москвы случаях;

5.2.8. прочих поступлений.

5.3. По решению общего собрания членов Товарищества Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом.

6. Обязательные платежи членов Товарищества

6.1. Члены Товарищества обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества (далее – членские взносы), установленные решениями общих собраний членов Товарищества.

6.2. В случае принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня работ по капитальному ремонту, сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка её внесения собственники обязаны оплачивать капитальный ремонт.

6.3. Члены Товарищества обязаны оплачивать коммунальные услуги.

6.4. Члены Товарищества обязаны вносить членские взносы, плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемого им счёта-квитанции в порядке, установленном правлением Товарищества.

6.5. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы в порядке, установленном в соответствии с договором, заключённым с Товариществом.

6.6. Наниматели по договору социального найма или договору найма государственного жилищного фонда вносят обязательные платежи в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6.7. Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить Товариществу неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчёта включительно.

6.8. В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом они обязаны возместить расходы Товариществу по ранее заключённым договорам.

7. Права Товарищества

7.1. Товарищество имеет право:

7.1.1. 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;

7.1.2. определять смету доходов и расходов Товарищества на год (финансовый план), в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества и действующим законодательством цели;

7.1.3. 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;

7.1.4. осуществлять самостоятельно выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры от имени и за счёт собственников помещений;

7.1.5. выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом предпринимательской деятельности;

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

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

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

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

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

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счёт собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

5) определять порядок внесения членских и иных взносов, а также обязательных платежей;

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

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

8) Подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также проводить расчёт расходов на его проведение;

- 9) Осуществлять проверку технического состояния общего имущества;
- 10) Принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
- 11) Устанавливать охранную сигнализацию на места общего пользования (подвал, чердак и др.);
- 12) Приобретать средства пожаротушения;
- 13) Проводить от имени и за счёт собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (газовой котельной, лифтов и т.п.);
- 14) Осуществлять страхование имущества Товарищества и общего имущества по решению общего собрания членов Товарищества;
- 15) Информировать управляющую и обслуживающие организации о проведении общих собраний членов Товарищества;
- 16) Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;
- 17) Осуществлять жилищное строительство, возведение хозяйственных и иных построек на земельных участках, принадлежащих на законном основании Товариществу и/или собственникам помещений в многоквартирном доме, а также осуществлять дальнейшую эксплуатацию таких объектов.

7.2. Товарищество вправе оставлять на своём расчётном счёте полученные за счёт экономии средства. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

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

8. Обязанности Товарищества

8.1. Товарищество обязано:

8.1.1. обеспечить выполнение требований законодательства РФ и настоящего Устава;

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

8.1.3. заключить договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;

8.1.4. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

8.1.5. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме силами Товарищества и/или путём заключения в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контроля исполнения обязательств по заключённым договорам, ведения бухгалтерской и

технической документации на многоквартирный дом, планирования объёмов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и неоказания услуг;

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

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

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

8.1.9. вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в Мосжилинспекцию.

9. Права членов Товарищества

9.1. Член Товарищества имеет право:

9.1.1. самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему помещением;

9.1.2. голосовать лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью на общих собраниях членов Товарищества;

9.1.3. избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и его орган контроля при соблюдении требований Устава;

9.1.4. получать информацию о деятельности органов управления Товарищества лично и через его органы контроля;

9.1.5. добровольно выйти из состава членов Товарищества;

9.1.6. обжаловать в суд решение общего собрания членов Товарищества или решение правления Товарищества, которые не соответствуют законодательству Российской Федерации и нарушают его права и охраняемые законом интересы;

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

9.1.8. поручать Товариществу заключать в его интересах и за его счёт возмездные договора с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключённым договорам.

10. Обязанности членов Товарищества

10.1. Член Товарищества обязан:

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

10.1.2. поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества;

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

10.1.4. выполнять требования настоящего Устава, решений общего собрания

членов Товарищества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества в пределах их полномочий;

10.1.5. не нарушать права других собственников;

10.1.6. нести бремя содержания принадлежащего ему помещения и общего имущества;

10.1.7. своевременно оплачивать членские взносы и вносить обязательные платежи, включая плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

10.1.8. своевременно извещать Товарищество или уполномоченную им управляющую организацию (управляющего) о своём временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нём;

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

10.1.10. допускать в помещение должностных лиц Товарищества, управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учёта и контроля;

10.1.11. участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом;

10.1.12. участвовать в общих собраниях членов Товарищества;

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

10.1.14. за свой счёт устранять нанесённый им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицам, проживающим в помещении члена Товарищества;

10.1.15. предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения;

10.1.16. своевременно уведомлять правление Товарищества о смене контактных данных (в т.ч. номер телефона, электронный адрес);

10.1.17. соблюдать иные установленные общим собранием членов Товарищества и действующим законодательством требования.

11. Органы управления и контроля Товарищества

11.1. Органами управления Товарищества являются:

11.1.1. Общее собрание членов Товарищества;

11.1.2. Правление Товарищества;

11.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества;

11.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества;

11.4. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

12. Общее собрание членов Товарищества

12.1. Общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном

настоящим Уставом.

12.2. Голосование членов Товарищества может проводиться в очной или заочной форме.

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

12.4. Голосование на общем собрании членов Товарищества в очной форме может проводиться посредством опроса в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

12.5. В случае если при проведении очного общего собрания членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения общего собрания с такой же повесткой могут быть приняты путём проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование).

Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема. Дата окончания общего собрания указывается в уведомлении, но по истечении не менее 7 (семи) дней с момента начала голосования.

12.6. Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования вправе принимать решения по всем вопросам, отнесённым к компетенции общего собрания членов Товарищества, проводимого в очной форме.

12.7. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе правления Товарищества не ранее чем через два месяца и не позднее чем через четыре месяца после окончания финансового года.

Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления Товарищества, членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.

12.8. Организация общего собрания членов Товарищества:

12.8.1. Уведомление о проведении общего собрания размещается на информационных стендах (стойках), расположенных в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений в доме не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

Дополнительно уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества, может быть вручено каждому члену Товарищества под расписку либо размещено на сайте Товарищества в сети Интернет либо выслано посредством электронной почты или sms-сообщений по координатам, отражённым в реестре членов Товарищества либо разложено по почтовым ящикам.

Товарищество не несёт ответственность за неуведомление члена Товарищества, отсутствующего по месту жительства в период организации и проведения Общего собрания членов Товарищества и не представившего информации о месте своего фактического проживания.

12.8.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, дата, место и время проведения общего собрания, его форма (очная/заочная) и выносимые на

обсуждение вопросы (повестка дня), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на таком собрании, адрес или место, где с ними можно ознакомиться. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

12.8.3. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

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

12.8.5. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если на нём присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более 50 % голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

В случае отсутствия на общем собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату, время и место проведения общего собрания.

В случае если при проведении общего собрания путём совместного присутствия членов Товарищества, такое общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения общего собрания с такой же повесткой могут быть приняты путём проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества, оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование).

12.8.6. Общее собрание ведёт председатель правления Товарищества, а в случае его отсутствия - один из членов правления Товарищества.

Решение общего собрания членов Товарищества принимается большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества и их представители, кроме случаев, предусмотренных п.п. 12.9.2, 12.9.6 и 12.9.7. настоящего Устава.

Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

Решения общего собрания, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в многоквартирном доме путём размещения информации на информационных стендах (стойках), расположенных в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений в доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

12.8.7. На общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, без права голоса по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания членов Товарищества.

12.9. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относится:

12.9.1. внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;

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

12.9.3. избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

12.9.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

12.9.5. 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 отчётов об использовании таких фондов;

12.9.6. принятие решения о получении заёмных средств, в том числе банковских кредитов;

12.9.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

12.9.8. утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчёта о выполнении такого плана;

12.9.9. утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчётов об исполнении таких смет;

12.9.10. утверждение годового отчёта о деятельности правления Товарищества;

12.9.11. утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности Товарищества;

12.9.12. рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

12.9.13. 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 Уставом Товарищества, решениями общего собрания членов Товарищества или действующим законодательством;

12.9.14. определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;

12.9.15. другие вопросы, предусмотренные настоящим Кодексом или иными федеральными законами.

12.10. Общее собрание может также решать вопросы, отнесённые к компетенции правления.

12.11. По вопросам, отнесённым к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества в соответствии с п.п. 12.9.2, 12.9.6 и 12.9.7. настоящего Устава, решения принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

12.12. Члены Товарищества могут голосовать посредством опроса в письменной форме только по вопросам, заявленным в повестке дня.

12.13. Протоколы общих собраний и решения членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением общего собрания.

13. Правление Товарищества

13.1. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на два года и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесённых к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

13.2. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчётным общему собранию членов Товарищества. Численный состав членов правления Товарищества устанавливается общим собранием членов Товарищества и не может быть менее трёх членов.

В состав правления Товарищества не могут входить родственники членов правления Товарищества.

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.

13.3. Выборы членов правления Товарищества могут быть проведены открытым или тайным голосованием.

13.4. Первое заседание правления Товарищества проводится сразу после проведения общего собрания членов Товарищества, на котором были избраны члены правления. Правление Товарищества на своём первом заседании обязано избрать из своего состава председателя правления Товарищества.

13.5. В обязанности правления Товарищества входят:

13.5.1. оперативное руководство текущей деятельностью Товарищества;

13.5.2. соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава;

13.5.3. контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и членских взносов;

13.5.4. составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, отчётов о финансовой деятельности, предоставление их на утверждение общему собранию членов Товарищества;

13.5.5. управление многоквартирным домом или заключение договора на управление им;

13.5.6. заключение договоров на обслуживание и ремонт общего имущества;

13.5.7. наём и увольнение работников для обслуживания многоквартирного дома;

13.5.8. заключение от имени собственников и за их счёт договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных и прочих услуг;

13.5.9. приём заявлений о вступлении в члены Товарищества и выхода из него;

13.5.10. ведение реестра членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учёта и отчётности;

13.5.11. созыв и проведение общих собраний членов Товарищества;

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

13.5.13. установление фактов причинения вреда имуществу собственников;

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

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

13.5.16. ведение бухгалтерской, статистической и иной отчётности;

13.5.17. рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений;

13.5.18. разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества: перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества; перечней дополнительных работ; расчёт стоимости работ;

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

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

13.5.21. осуществление приёмки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключённым договорам;

13.5.22. осуществление по поручению собственников помещений исчислений, сбора, перечисления и перерасчёта обязательных и иных платежей, а также взносов собственников, своими силами либо путём привлечения третьих лиц;

13.5.23. осуществление проверки технического состояния общего имущества;

13.5.24. реализация мероприятий по ресурсосбережению;

13.5.25. прекращение полномочий председателя правления и выборы нового;

13.5.26. передача технической, бухгалтерской и иной документации на дом, а также учредительных и иных документов Товарищества новому правлению. В случае ликвидации Товарищества и (или) изменения способа управления многоквартирным домом техническая, бухгалтерская и иная документация на дом передаётся ликвидационной комиссии или выбранной управляющей организации. Учредительные и иные документы Товарищества передаются ликвидационной комиссии или уполномоченному на общем собрании собственнику помещения;

13.5.27. выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

13.6. Заседание правления Товарищества созывается его председателем.

13.7. Заседание правления признаётся правомочным при участии в нём большинства членов правления.

Решение правления признаётся правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов правления Товарищества. Решение правления оформляется протоколом.

13.8. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счёте в банке, в соответствии с утверждённой в установленном настоящим Уставом порядке сметой доходов и расходов Товарищества.

13.9. Члены правления и председатель правления Товарищества несут перед Товариществом ответственность за причинённые своими действиями или бездействием Товариществу убытки. При этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие против решения правления, которое повлекло за собой причинение убытков Товариществу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу.

14. Председатель правления Товарищества

14.1. Председатель правления Товарищества избирается из числа членов правления Товарищества на срок два года. Председатель правления обеспечивает выполнение решений общего собрания членов Товарищества, правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

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

14.2. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платёжные 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 действующим законодательством, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

14.3. Председатель правления Товарищества и члены правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

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

14.5. По истечении установленного срока полномочия председателя правления прекращаются.

15. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

15.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов Товарищества на срок не более чем два года. По истечении установленного срока полномочия ревизионной комиссии прекращаются.

Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Товарищества.

15.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить родственники членов ревизионной комиссии, члены правления Товарищества, родственники членов правления Товарищества.

15.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

15.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

15.4.1. контролирует деятельность правления Товарищества и его председателя, а также проводит не реже одного раза в год плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;

15.4.2. представляет общему собранию членов Товарищества заключения по смете доходов и расходов Товарищества, годовому отчёту и размерам обязательных платежей и членских взносов;

15.4.3. проверяет соблюдение финансовой дисциплины, правильность ведения бухгалтерского учёта и составление отчётности;

15.4.4. проверяет использование средств Товарищества по назначению;

15.4.5. проверяет обоснованность операций с денежными средствами, расчётных и кредитных операций;

15.4.6. проверяет формирование финансовых результатов деятельности Товарищества и их распределение;

15.4.7. проверяет использование дополнительных доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, средств специальных фондов;

15.4.8. отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности;

15.4.9. представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности Товарищества.

15.5. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и её полномочия регулируются Положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утверждённым правлением Товарищества. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчётна только общему собранию членов Товарищества.

15.6. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества обязана:

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

15.6.2. осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решения общего собрания членов Товарищества;

15.6.3. представлять отчёт о результатах ревизии на утверждение общего собрания членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений. Отчёт предоставляется на общее собрание членов Товарищества только после направления его для ознакомления правлению Товарищества;

15.6.4. информировать правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов Товарищества.

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

16. Ведение делопроизводства в Товариществе

16.1. Протоколы общих собраний членов Товарищества подписывают председатель правления и секретарь таких собраний. Протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся с листами регистрации членов Товарищества в его делах постоянно.

16.2. В случае принятия решения о голосовании в форме опроса (заочного голосования) постоянному хранению подлежат протоколы общих собраний членов Товарищества с листами голосования, письменные решения членов Товарищества.

16.3. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества оформляются в письменной форме, подписываются председателем

правления Товарищества или его заместителем, председателем ревизионной комиссии (ревизором) соответственно. Протоколы заседаний правления заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

16.4. Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию.

17. Порядок реорганизации и ликвидации Товарищества

17.1. Реорганизация Товарищества возможна в форме преобразования в установленном законодательством РФ порядке. Товарищество может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

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

17.3. Товарищество ликвидируется:

17.3.1. по решению общего собрания членов Товарищества, в том числе в случае физического уничтожения многоквартирного дома;

17.3.2. по решению общего собрания собственников помещений, если члены Товарищества не обладают более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

17.3.3. по решению суда.

18. Заключительные положения

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

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

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

19. Порядок внесения изменений в Устав Товарищества

19.1. Изменения и дополнения в настоящий Устав вносятся на основании решения общего собрания членов Товарищества. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации.

Межрайонная инспекция ФНС России №42
по г. Москве

наименование регистрируемого органа
в Единый государственный реестр юридических
лиц в инвентаризации

« 22 АВГ 2012 200 года

ОГРН 1047796523644

ГРН 6127447163967

Оригинал документа хранится в регистрирующем
(исполнительном) органе



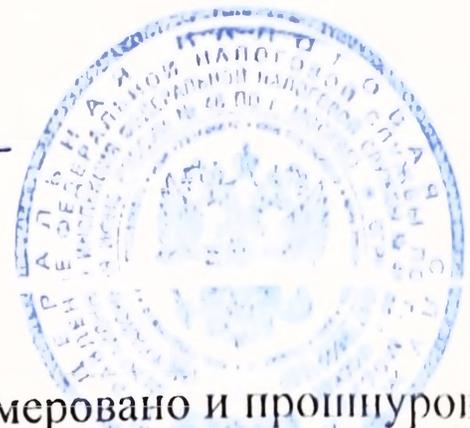
ГНИ

Подпись уполномоченного лица
регистрирующего органа

ЗОРНА М.Н.

Фамилия, Инициалы

подпись



Пронумеровано и прошнуровано
18 (восемнадцать) листов

Председатель правления ТСЖ

И.Ю.Герасичкина

