

Утвержден
общим собранием членов
ТСЖВСК «Перовская 22 корпус 2».
Протокол № 2 от 30 мая 2012 г.

У С Т А В

(новая редакция)

Товарищества собственников жилья

«Перовская 22 корпус 2»

*г. Москва
2013 г.*

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Перовская 22 корпус 2», именуемое в дальнейшем "**Товарищество**", создано решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и их представителей (*протокол № 1 от 31 августа 2002 г.*) для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме по адресу: 111398, г. Москва, ул. Перовская, дом № 22, корпус № 2, именуемый в дальнейшем «МКД», обеспечения 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, настоящим Уставом.

1.2. Полное наименование Товарищества: **Товарищество собственников жилья «Перовская 22 корпус 2».**

1.3. Сокращенное наименование Товарищества: **ТСЖ «Перовская 22 корпус 2».**

1.4. Фирменное наименование Товарищества: **ТСЖ «Перовская 22 кор 2».**

1.5. Место нахождения Товарищества (*фактический адрес*): 111398, г. Москва, ул. Перовская, дом № 22, корпус № 2.

1.6. Место нахождения Товарищества (*юридический адрес*): 111398, г. Москва, ул. Перовская, дом № 22, корпус № 2.

1.7. Почтовый адрес Товарищества: 111398, г. Москва, ул. Перовская, дом № 22, корпус № 2.

1.8. Местонахождение исполнительного органа Товарищества: 111398, г. Москва, ул. Перовская, дом 22, корпус № 2.

1.9. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.10. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, штампы, бланки со своим наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

1.11. Товарищество не ставит своей целью получение прибыли. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами товарищества в виде дивидендов, и используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные решением общего собрания членов товарищества и уставом товарищества

1.12. Товарищество предназначено для обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в МКД, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в МКД, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления МКД.

1.13. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.

1.14. 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 МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД, а также плате за коммунальные услуги.

1.15. Число членов товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

1.16. Общее имущество в МКД не является собственностью товарищества. Состав общего имущества МКД определяется собственниками помещений в МКД в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

1.17. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим уставом. По вопросам, не нашедшим отражения в уставе, товарищество руководствуется действующим законодательством Российской Федерации.

2. Термины и определения

2.1. При исполнении и толковании настоящего устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

Товарищество - Товарищество собственников жилья «Перовская 22 корпус 2», является основанной на членстве некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников помещений в МКД, созданное для совместного управления общим имуществом в МКД, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в МКД, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления МКД.

Собственник - собственник жилого помещения в МКД, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в МКД.

Член Товарищества - собственник, вступивший в установленном порядке в Товарищество.

Многоквартирный дом (МКД) – дом, расположенный по адресу: *111398, г. Москва, ул. Перовская, дом № 22, корпус № 2* - жилое здание, расположенное в установленных границах, состоящее из двух и более жилых, а так же нежилых помещений (общее имущество), которые находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

Помещение - часть МКД (квартира), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации и г. Москвы.

Квартира - структурно обособленное жилое помещение в МКД, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для постоянного проживания граждан и удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Общее имущество: собственникам помещений в МКД принадлежит на праве общей долевой собственности имущество в МКД, а именно:

а). Помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, технические подвалы, в которых имеются коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в МКД;

б). Иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения в МКД, включая помещения, предназначенные для организации их досуга и подобных мероприятий;

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

Доля в праве общей собственности - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в МКД, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо общем собрании членов Товарищества. Доля в праве общей собственности собственника помещений рассчитывается как отношение площади помещения к площади всех жилых и нежилых помещений в МКД, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

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

Обслуживающие организации - организации, оказывающие собственникам помещений в МКД услуги и, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

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

Услуги по содержанию и ремонту общего имущества - услуги, предоставляемые Товариществом, управляющей или обслуживающими организациями по осмотру, текущему ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в МКД; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности и другие. Услуги по содержанию общего имущества в МКД предоставляются в соответствии с требованиями членов товариществ, установленными ими на их общем собрании.

Услуги по капитальному ремонту - услуги, предоставляемые Товариществом, управляющей или обслуживающими организациями по капитальному ремонту общего имущества МКД с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в МКД. Услуги по капитальному ремонту в МКД предоставляются в соответствии с требованиями членов Товариществ, установленными ими на их общем собрании.

Текущий ремонт - ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в МКД.

Капитальный ремонт - ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в МКД.

Плата за содержание и ремонт общего имущества - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, установленная из расчета на 1 кв. метр общей площади жилого помещения.

Плата за капитальный ремонт - плата, включающая в себя плату за ремонт общего имущества МКД с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в МКД, установленная из расчета на 1 кв. метр общей площади жилого помещения.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему уставу.

3. Цель и виды деятельности товарищества

3.1. Товарищество создается для осуществления следующих целей:

3.1.1. Управление общим имуществом в МКД, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в МКД. При управлении МКД Товарищество несет ответственность за содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от благоустройства МКД, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах. Товарищество при управлении МКД может оказывать услуги или выполнять услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД

своими силами или привлекать на основе договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

3.1.2. Надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в МКД, осуществляемого в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защите прав потребителей и обеспечения:

3.1.2.1. Соблюдение требований к надежности и безопасности МКД;

3.1.2.2. Безопасности проживания граждан;

3.1.2.3. Доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в МКД;

3.1.2.4. Соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в МКД;

3.1.2.5. Постоянной готовности инженерных коммуникаций, общедомовых приборов учета, и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в МКД;

3.1.2.6. Организацией проведением капитального ремонта, надстройки, реконструкции помещений, зданий и сооружений, при принятии таких решений общим собранием собственников помещений в МКД.

3.1.2.7. Организация строительства дополнительных помещений и объектов общего имущества собственников помещений в МКД.

3.1.2.8. Сдача в аренду, в наем общего имущества в МКД, в случае и порядке, определенном решением общего собрания собственников помещений в МКД.

3.1.3. Контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на МКД, планирование объемов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

3.1.4. Товарищество не вправе отказаться от заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление. Собственники помещений не вправе отказываться от заключения договоров, указанных выше.

3.1.5. Обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжение общим имуществом в МКД.

3.1.6. Представление законных интересов собственников помещений в МКД в договорных и иных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями, индивидуальными предпринимателями.

3.1.7. Представление законных интересов собственников помещений в МКД, связанные с управлением общим имуществом в МКД, в судебных, государственных органах власти и органах местного самоуправления.

3.1.8. Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти г. Москвы.

3.1.9. Предоставлять в уполномоченные органы исполнительной власти г. Москвы в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных изменений в устав товарищества, 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.

3.1.10. Сохранение и приращение общего имущества МКД.

3.1.11. Модернизация общего имущества МКД.

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

3.2. Товарищество, как некоммерческая организация, не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей товарищества, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим уставом.

3.3. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений в целях улучшения условий их проживания.

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

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

3.6. Проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории в случае включения в установленном порядке земельного участка в состав общего имущества в МКД.

3.7. 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 Российской Федерации;

3.8. Осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных уставом и действующим законодательством Российской Федерации.

3.9. Представление интересов собственников помещений в МКД доме перед третьими лицами в пределах предоставленных полномочий.

3.10. Представление интересов товарищества в качестве истца, ответчика, третьего лица, заинтересованного лица в судах.

4. Права Товарищества

4.1. Товарищество вправе:

4.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления МКД и иные обеспечивающие управление МКД, в том числе содержание и ремонт общего имущества в МКД, договоры;

4.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в МКД, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию МКД, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные уставом товарищества цели;

4.1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в МКД в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД;

4.1.4. Выполнять работы для собственников помещений в МКД и предоставлять им услуги;

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

4.1.6. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

4.1.7. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

4.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в МКД, товарищество собственников жилья вправе:

4.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в МКД;

4.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в МКД;

4.2.3. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

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

4.2.5. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в МКД обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

4.2.6. Товарищество вправе оставлять на своем расчетном счете полученные за счет 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 актам вандализма, штрафным санкциям, а также направлять их в специальные фонды.

4.2.7. Товарищество может вступить (создать) объединение (ассоциацию, союз) товариществ собственников жилья для предоставления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами с другими товариществами собственников жилья. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованием законодательства РФ о некоммерческих организациях

5. Обязанности Товарищества

5.1. Товарищество обязано:

5.1.1. Обеспечить выполнение требований законодательства Российской Федерации и настоящего Устава.

5.1.2. Осуществлять управление МКД в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.1.3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам.

5.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в МКД.

5.1.5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в МКД обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

5.1.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в МКД при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

5.1.7. 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 или препятствующих этому.

5.1.8. Представлять законные интересы всех собственников, связанные с управлением общим имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами;

5.1.9. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти г. Москвы в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания 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.

5.1.10. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества, на предоставление коммунальных услуг с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества.

6. Ликвидация товарищества

6.1. Прекращение деятельности товарищества возможно в форме реорганизации (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) либо ликвидации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

6.2. При реорганизации товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

6.3. Товарищество ликвидируется:

6.3.1. По решению общего собрания членов товарищества, в том числе в случае физического уничтожения МКД.

6.3.2. Общее собрание собственников помещений в МКД обязано принять решение о ликвидации товарищества в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

6.4. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами, распределяется между членами товарищества в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а архив, дела и документы товарищества передаются в установленном порядке в государственный архив по территориальности.

6.5. Ликвидация товарищества считается завершенной, а товарищество прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц в территориальном налоговом органе.

7. Членство в товариществе

7.1. Членами Товарищества могут быть физические и юридические лица, являющиеся собственниками помещений в МКД.

7.2. Членство в товариществе возникает у собственника помещения после возникновения у них права собственности на помещение (государственной регистрации права собственности) на основании заявления о вступлении в товарищество.

7.3. Членство в товариществе является добровольным. Член 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 в МКД.

7.4. 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 собственности на общее имущество в МКД.

8. Права членов Товарищества и не являющимися членами товарищества собственников в МКД.

8.1. **Член товарищества имеет право:**

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

8.1.2. Избирать и быть избранным в органы управления товарищества и ревизионную комиссию товарищества.

8.1.4. Добровольно выйти из состава членов товарищества.

8.1.5. Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе органов управления товарищества.

8.2. Член товарищества и собственник, не являющиеся членами товарищества имеют право:

8.2.1. Получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены законодательством Российской Федерации и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

8.2.2. Предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

8.2.3. Поручать товариществу заключать в его интересах и за его счет возмездные договоры с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам.

8.2.4. Ознакомиться со следующими документами:

8.2.4.1. Уставом товарищества, внесенными в устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации товарищества.

8.2.4.2. Реестром членов товарищества.

8.2.4.3. Бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок).

8.2.4.4. Заключения ревизионной комиссии товарищества.

8.2.4.5. Документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе.

8.2.4.6. Протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества.

8.2.4.7. 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 МКД доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания в форме заочного голосования.

8.2.4.8. Техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы.

8.2.4.9. Иные предусмотренные законодательством Российской Федерации, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

9. Обязанности членов товарищества и не являющимися членами товарищества собственников в МКД.

9.1. Член товарищества обязан:

9.1.1. Участвовать в мероприятиях, проводимых товариществом.

9.1.2. Участвовать в общих собраниях членов товарищества.

9.1.3. Предоставить правлению товарищества достоверные сведения для реестра членов товарищества, позволяющие его идентифицировать и осуществлять с ним связь, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

9.2. Член товарищества и собственник, не являющиеся членами товарищества обязан:

9.2.1. Соблюдать гражданское и жилищное законодательство российской Федерации, Правила содержания общего имущества в МКД, Правила пользования жилыми помещениями, Правила внутреннего распорядка товарищества.

9.2.2. Бережно относиться к общему имуществу МКД, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на придомовой территории.

9.2.2. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания МКД и придомовой территории, правила содержания общего имущества.

9.2.4. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением.

9.2.5. Выполнять требования настоящего устава, решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества в пределах их полномочий.

9.2.6. Не нарушать права других собственников.

9.2.7. Нести бремя содержания принадлежащего ему помещения, общего имущества, текущему и капитальному ремонту общего имущества.

9.2.8. Своевременно оплачивать обязательные платежи, включая плату за содержание и ремонт общего имущества, плату за коммунальные услуги и иные платежи.

9.2.9. Своевременно извещать товарищество о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем.

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

9.2.11. Допускать в помещение руководителей товарищества, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

9.2.12. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу.

9.2.13. Предоставлять товариществу или уполномоченной им управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ.

9.2.14. За свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в МКД, а также лицами, проживающими в помещении члена товарищества.

9.2.15. Предоставлять товариществу сведения об изменении количества фактически проживающих в принадлежащем ему помещении.

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

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

9.2.18. Соблюдать иные установленные общим собранием членов товарищества требования.

10. Органы управления и контроля товарищества

10.1. Органами управления товарищества являются:

10.1.1. Общее собрание членов товарищества.

10.1.2. Правление товарищества.

10.2. Общее собрание членов товарищества

10.2.1. Высшим органом управления товарищества является общее собрание членов товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим уставом, но не реже 1 раза в год.

10.2.2. К компетенции общего собрания относятся:

10.2.2.1. Внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции.

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

10.2.2.3 Избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии товарищества и председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

10.2.2.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

10.2.2.5 Утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

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

10.2.2.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

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

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

10.2.2.10. Утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

10.2.2.11. Утверждение заключения ревизионной комиссии товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

10.2.2.12. Рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

10.2.2.13. 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 МКД, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным Кодексом РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;

10.2.2.14. Определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

10.2.2.14. Другие вопросы, предусмотренные настоящим Кодексом или иными федеральными законами.

10.2.2.15. Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

10.2.3. Решение по пунктам 10.2.2.2, 10.2.2.6 и 10.2.2.7. принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов членов товарищества;

10.2.4. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

10.3. Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества

10.3.1. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества не позднее чем за десять дней до даты его проведения вывешивается на досках объявлений в подъездах МКД, публикуется на сайте товарищества в сети Интернет и направляется каждому члену товарищества в письменной форме, посредством опускания его в почтовый ящик члена товарищества с составлением Акта опускания оповещений в почтовые ящики и по электронной почте (при наличии ее у члена товарищества).

10.3.2. Товарищество не несет ответственность за не уведомление члена товарищества, отсутствующего по месту жительства в МКД в период организации и проведения общего собрания членом товарищества и не представившего информации о месте своего фактического проживания.

10.3.2. В уведомлении о проведении общего собрания членом товарищества собственников жилья указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания, форма проведения данного собрания (*собрание или заочное голосование*), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место, адрес или сайт, где с ними можно ознакомиться. В случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

10.3.3. Общее собрание членом товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня, а также изменять повестку дня данного собрания.

10.3.4. Общее собрание членом товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членом товарищества.

10.3.5. Общее собрание членом товарищества ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членом правления товарищества.

10.3.6. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания товарищества должно быть проведено общее собрание товарищества в форме заочного голосования.

10.3.7. Годовое общее собрание членом товарищества созывается по инициативе правления Товарищества не позднее шестидесяти дней после окончания финансового года.

10.3.8. Проводимые помимо годового общего собрания товарищества являются внеочередными. Внеочередное общее собрание членом товарищества может быть созвано по инициативе правления товарищества, или ревизионной комиссии товарищества или пяти процентов членом товарищества;

10.3.9. На общем собрании членом товарищества вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами товарищества, без права голоса.

10.4. Решения общего собрания товарищества

10.4.1. Решения, принятые общим собранием товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения членом товарищества и **собственников помещений** в МКД, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания товарищества на досках объявлений в подъездах МКД и на сайте товарищества в сети Интернет, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

10.4.2. Протоколы общих собраний товарищества и его решения по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в правлении товарищества.

10.4.3. Член товарищества вправе обжаловать в суде решение, принятое общим собранием товарищества с нарушением требований Жилищного Кодекса РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование члена товарищества не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному члену товарищества.

10.5. Общее собрание товарищества в форме заочного голосования

10.5.1. В случае, если при проведении общего собрания 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 товарищества с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания товарищества, оформленных в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование).

10.5.2. Принявшими участие в общем собрании товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

10.5.3. В решении члена товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

10.5.3.1. Сведения о лице, участвующем в голосовании;

10.5.3.2. Сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в МКД;

10.5.3.3. Решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

10.6. Голосование на общем собрании товарищества

10.6.1. Количество голосов, которым обладает каждый член товарищества на общем собрании товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

10.6.2. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания товарищества и общего собрания товарищества, проводимого в форме заочного голосования осуществляться только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

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

11. Правление товарищества

11.1. Руководство деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в МКД и компетенции общего собрания членов товарищества.

11.2. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок не более чем на два года. Численный состав членов правления товарищества устанавливается общим собранием членов товарищества и не может быть менее пяти членов. В состав правления товарищества не могут входить родственники членов правления товарищества. Членом правления товарищества не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо.

11.3. Первое заседание правления товарищества проводится сразу после проведения общего собрания членов товарищества, на котором были избраны члены правления. Правление товарищества на своем первом заседании обязано избрать из своего состава заместителя председателя товарищества.

11.4. Членом правления товарищества не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления МКД, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии товарищества. Член правления товарищества 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.

11.5. Правление товарищества является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

11.6. Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем правления товарищества не реже 1 раза в квартал.

11.7. Правление товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

11. 8. В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

11.8.1. Соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;

11.8.2. Контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

11.8.3. Составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию товарищества для утверждения;

11.8.4. Управление МКД или заключение договоров на управление им;

11.8.5. Наем работников для обслуживания МКД и увольнение их;

11.8.6. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в МКД;

11.8.7. Ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

11.8.8. Созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

11.8.9. Выполнение иных вытекающих из устава товарищества обязанностей.

12. Председатель правления товарищества

12.1. Председатель правления товарищества избирается из числа членов товарищества на срок два года на общем собрании членов товарищества. Председателем правления товарищества не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо. По окончании срока избрания, председатель может быть переизбран на новый срок. Количество переизбраний может быть неограниченно.

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

12.3. 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, утвер-

ждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

12.4. В случае заключения срочного трудового договора с председателем товарищества заключает председатель общего собрания товарищества при принятии решения общего собрания о выборе председателя правления товарищества.

13. Ревизионная комиссия товарищества

13.1. Ревизионная комиссия товарищества избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества не могут входить члены правления товарищества. Количественный состав ревизионной комиссии товарищества - два-три человека. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества, а также их родственники.

13.2. Ревизионная комиссия товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

13.3. Ревизионная комиссия товарищества:

13.3.1. Проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

13.3.2. Представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

13.3.3. Представляет общему собранию товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

13.3.4. Отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

14. Средства и имущество Товарищества

14.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами МКД.

14.2. Средства Товарищества собственников жилья состоят из:

14.2.1. Обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества и собственников помещений в МКД, не являющихся членами ТСЖ, в том числе взносов в специальные фонды;

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

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

14.2.4. Прочих поступлений.

14.3. На основании решения общего собрания членов товарищества в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

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

15. Хозяйственная деятельность товарищества

15.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

15.2. Товарищество может осуществлять следующие виды деятельности:

15.2.1. Обслуживание эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в МКД.

15.2.2. Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в МКД.

15.2.3. Сдача в аренду, внаем части общего имущества в МКД.

15.3. 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 РФ, уставом товарищества, на основании решения общего собрания членов товарищества.

16. Заключительные положения

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

16.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему уставу вносятся на основании решения общего собрания товарищества. Изменения и дополнения к настоящему уставу подлежат государственной регистрации.

16.3. Изменения и дополнения к настоящему уставу не могут противоречить Жилищному Кодексу РФ, законодательству РФ и подлежат государственной регистрации.

16.4. Настоящий устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а второй у товарищества.



Международная инспекция АИЭС России №46
 по г. Москве

наименование предприятия
 Единый государственный реестр юридических лиц
 № 06 ИЮН 2013

ИНН 50-02-00002551
 № 913 77 466 963 86

Уполномоченный представитель
ЖИЛОВА Н.А.
НАЧЕРС НАМ ИНСПЕКТОР



Всего прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 16 (Шестнадцать) листов
 Председатель правления ТСК
 «Перовская 22 корпус 2»
 Шиянов С.А.