

**Устав утвержден Общим собранием
членов Товарищества собственников
жилья «Митинский оазис – 7»
Решение общего собрания
от «22» октября 2012 года.**

УСТАВ

**ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«МИТИНСКИЙ ОАЗИС-7»
(новая редакция)**

**город Москва
2012 год**

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Митинский оазис-7», далее именуемое «Товарищество», зарегистрировано Государственным учреждением Московской регистрационной палатой № 080.974, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 15 июля 1999 года Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве за основным регистрационным номером 1027739428210.

1.2. Товарищество объединяет на добровольной основе собственников жилых помещений и создано для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: 125222, город Москва, улица Генерала Белобородова дом 17, улица Генерала Белобородова дом 19.

Устав в новой редакции разработан в целях его приведения в соответствие с положениями Жилищного Кодекса РФ, Гражданского Кодекса РФ, и других законодательных и нормативных актов.

1.3. Полное наименование Товарищества: **Товарищество собственников жилья «Митинский оазис-7»**.

Сокращенное наименование Товарищества: **ТСЖ «Митинский оазис-7»**.

1.4. Местонахождение Товарищества: 125222, город Москва, улица Генерала Белобородова дом 19

2. Правовой статус Товарищества

2.1. Товарищество является некоммерческой организацией, созданной и действующей в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

2.2. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет печать со своим наименованием, самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банке. Товарищество имеет свой штамп, бланки и другие реквизиты.

2.3. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и обязанности, представлять общие интересы домовладельцев в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, быть истцом и ответчиком в суде.

2.4. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе по оплате членами Товарищества обязательных взносов: по управлению многоквартирным домом, техническому обслуживанию, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также взносов по заключенным договорам с ресурсоснабжающими организациями на тепло-, водо- и энергоснабжение. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам своего Товарищества. Взыскание по обязательствам Товарищества не может быть наложено на общее имущество, переданное Товариществу в управление.

2.5. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, действующим законодательством. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

2.6. Товарищество имеет право входить в состав (быть учредителем) объединения товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

2.7. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с Жилищным Кодексом РФ. Средства, полученные Товариществом в результате своей хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов и могут быть направлены только на решение уставных задач Товарищества.

3. Цель и предмет деятельности Товарищества

3.1. Товарищество создано для совместного управления комплексом недвижимого имущества многоквартирного дома, обеспечения эксплуатации (заключение в интересах собственников помещений договоров по техническому обслуживанию, содержанию,

текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом) владения, пользования и в установленных законодательством РФ пределах распоряжения общим имуществом, для улучшения условий проживания собственников помещений, сохранения и приращения общего имущества, модернизации общего имущества, благоустройства придомовой территории, для более эффективного управления совместной собственностью членов Товарищества.

3.2. Предметом деятельности Товарищества является:

- организация технического обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- содействие строительству дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- передача в пользование общего имущества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома и улучшения данного имущества, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц;
- сохранение и приращение недвижимости в многоквартирном доме;
- распределение между членами Товарищества и собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами Товарищества, обязанностей по возмещению соответствующих издержек по управлению многоквартирным домом, содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на тепло-, водо- и энергоснабжение в многоквартирном доме и сбор взносов на эти цели;
- обеспечение соблюдения членами Товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
- исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- заключение договоров и соглашений с физическими и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнение обязательств, принятых по договорам;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- осуществление хозяйственной деятельности в порядке, предусмотренном Жилищным Кодексом Российской Федерации и разделом 8 настоящего Устава;
- содействие защите прав и представлению интересов собственников помещений многоквартирного дома в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- содействие защите прав и интересов Товарищества.

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

4.1. Общим имуществом в многоквартирном доме, находящимся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме, являются объекты, перечисленные в Гражданском Кодексе РФ, Жилищном Кодексе РФ.

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

4.3. Переустройство и/или перепланировка помещения, перевод жилого помещения в нежилое в многоквартирном доме осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным Кодексом РФ.

4.4. Члены Товарищества и собственники, не являющиеся членами ТСЖ, владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

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

4.6. Отдельные объекты общего имущества на основании решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятого в соответствии с действующим законодательством и Уставом Товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений многоквартирного дома.

4.7. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, коридоры, крыши, нижний технический этаж, подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома.

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

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

4.10. Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится по соглашению собственников, достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения Общего собрания членом Товарищества либо путем получения их согласия в письменной форме.

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

4.12. Любой член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы: данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества.

Кроме того, в дополнение к этим сведениям предоставляются копия Устава Товарищества и сведения об обязательствах этого члена Товарищества перед Товариществом.

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

4.14. Неиспользование собственником принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом, не являются основанием для освобождения собственника помещения многоквартирного дома полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

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

4.16. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы в порядке, установленном Правлением Товарищества, если иное не установлено Товариществом в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества.

5. Финансирование деятельности Товарищества

5.1. Деятельность ТСЖ финансируется за счет:

5.1.1. Членских, вступительных и иных взносов членов ТСЖ.

5.1.2. 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.

5.1.3. Доходов от управления общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме (передача в пользование помещений и других объектов недвижимости).

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

5.1.5. Средств специальных фондов.

5.1.6. Бюджетных средств (субсидий), компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию и иных услуг отдельным категориям граждан, предусмотренных действующим законодательством.

5.1.7. Из прочих поступлений.

5.3. Решением Общего собрания членов Товарищества, Товарищество может образовывать специальные фонды для реализации уставных задач. Порядок образования и расходования средств специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

5.4. Товарищество обеспечивает сбор взносов своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов Товарищества, а также обеспечивает сбор взносов на оплату договоров с ресурсоснабжающими организациями на тепло-, водо-, энергоснабжение, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме, если иное не зафиксировано в договорах между жилищно-коммунальными предприятиями и Товариществом или организацией, управляющей общим имуществом в многоквартирном доме.

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

5.6. Члены Товарищества оплачивают водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и другие взносы, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты нанимателями и арендаторами принадлежащих им помещений.

5.7. Начисленные взносы членов Товарищества на любые дополнительные расходы Товарищества Правление может производить при условии утверждения их Общим собранием членов Товарищества.

5.8. Общее собрание членов Товарищества ежегодно при формировании бюджета (финансового плана) Товарищества определяет обязанности всех собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регулярных членских взносов и специальных взносов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

5.9. Члены Товарищества и собственники помещений в многоквартирном доме обязаны производить регулярные платежи и взносы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

5.10. Если не предусмотрено иное, специальные взносы должны выплачиваться вместе с регулярными взносами членов Товарищества.

6. Обязательные платежи

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.

Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят взносы в порядке, установленном Правлением Товарищества, если иное не установлено Товариществом в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества.

Неиспользование собственником принадлежащего ему помещения или отказ от пользования общим имуществом, либо отказ от вступления в члены Товарищества не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения взносов.

6.2. К основным членским взносам собственников недвижимого имущества в многоквартирном доме (членов и не членов ТСЖ) относятся:

6.2.1. Взносы за управление многоквартирным домом, за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

6.2.2. Взносы за водоснабжение, теплоснабжение, канализация, энергоснабжение, телевизионную антенну;

6.3. К специальным взносам членов ТСЖ по решению Общего собрания членов Товарищества могут быть отнесены иные взносы в рамках уставной деятельности.

7. Средства и имущество Товарищества

7.1. Основным документом финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ по управлению многоквартирным домом является бюджет ТСЖ (финансовый план).

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

7.2. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирных домов, приобретенное Товариществом по предусмотренным законодательством РФ основаниям.

7.3. Средства Товарищества состоят из:

7.3.1. Членских взносов;

7.3.2. Вступительных взносов;

7.3.3. 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;

7.3.4. Взносов для оплаты ресурсоснабжающими организациями на тепло-, водо- и энергоснабжение.

7.3.5. Взносов собственников на проведение капитального ремонта общего имущества, в случае принятия собственниками помещений или членами Товарищества решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера взносов на капитальный ремонт для каждого собственника.

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

7.3.7. 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 РФ случаях;

7.3.8. Прочих взносов (в т.ч. телеантенна, охрана, видеонаблюдение и озеленение территории).

8. Хозяйственная деятельность Товарищества

8.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

8.2. Для достижения своих целей Товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

- управление, обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- содействие строительству дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- передача в пользование недвижимого имущества, входящего в состав многоквартирного дома, для пополнения средств, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома и улучшения общего имущества;
- иные виды хозяйственной деятельности, предусмотренные Уставом Товарищества.

8.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной Уставом.

8.4. По решению Общего собрания членов Товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, соответствующие задачам Товарищества, указанные в Уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации.

9. Изменение границ недвижимого имущества

9.1. Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении смежного помещения или смежной части иного недвижимого имущества не вправе производить какие-либо модернизации, усовершенствования и переделки, осуществлять и дополнительное строительство, если это нарушает структурную целостность или систему механического и электрического оборудования здания или его части. Заявки на проведение упомянутых выше работ должны подаваться собственником в Правление в письменной форме и содержать копии всех планов относительно предполагаемых перепланировок. Товарищество дает ответ в срок, установленный законодательством.

9.2. Все модернизации, усовершенствования, переделки и дополнительное строительство осуществляются только за счет собственника помещения многоквартирного дома с одновременным уведомлением тех собственников, чьи интересы могут быть затронуты. При этом собственник помещения многоквартирного дома должен возместить Товариществу все затраты, потери и расходы, связанные с проводимыми им работами.

9.3. Все эти работы осуществляются за счет собственников помещений многоквартирного дома, подавших соответствующие заявления на изменение границ или раздел помещений.

9.4. Все вышеуказанные действия собственник помещения многоквартирного дома вправе осуществлять только при наличии соответствующего разрешения органов архитектуры и градостроительства, а также в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Законом города Москвы «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы».

10. Членство в Товариществе

10.1. Членами Товарищества могут быть совершеннолетние граждане Российской Федерации полностью дееспособные, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, являющиеся собственниками помещений в многоквартирном доме.

10.2. При создании Товарищества членство в Товариществе возникает у всех собственников, выразивших свое волеизъявление об этом с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

10.3. 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

10.4. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

10.5. В случае если собственник помещения многоквартирного дома выражает свое волеизъявление о вступлении в Товарищество после государственной регистрации Товарищества, членство этого собственника в Товариществе возникает после подачи в Правление Товарищества соответствующего заявления о вступлении в Товарищество собственников жилья.

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

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

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

10.9. Отказ собственника помещения в многоквартирном доме от вступления в члены Товарищества не освобождает его от обязанности несения расходов по содержанию и ремонту принадлежащих ему помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также оплаты коммунальных услуг. Данные собственники помещений многоквартирного дома заключают с Товариществом договор о содержании и ремонте имущества в многоквартирном доме с обязанностью несения расходов по содержанию, эксплуатации и ремонту здания.

10.10. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества или смерти гражданина - члена Товарищества правопреемники могут стать членами Товарищества с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме.

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

10.12. Собственники жилых и/или нежилых помещений, не являющиеся членами ТСЖ, обязаны выполнять законные требования Товарищества.

11. Права Товарищества

11.1. Товарищество имеет право:

11.1.1. 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;

11.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

11.1.3. 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;

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

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

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

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

11.1.8. Самостоятельно, либо передав свои функции управления объединению (ассоциации, союзу), выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме;

11.1.9. По решению Общего собрания членов Товарищества, Товарищество может осуществлять страхование имущества, принадлежащего ему, а также включенного в список общего имущества, от любых видов риска прямого физического ущерба; а также может осуществлять страхование ответственности с целью защиты Товарищества и собственников помещений в многоквартирном доме в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

11.1.10. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков по обслуживанию недвижимого имущества.

11.1.11. Совершать иные действия, не противоречащие Уставу Товарищества.

11.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья с согласия Общего собрания собственников помещений, с оформлением в установленном порядке соответствующей документации, вправе:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

- 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;

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

11.3. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

11.4. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество вправе в судебном порядке потребовать принудительного возмещения с должников обязательных платежей и взносов.

12. Обязанности Товарищества

12.1. Товарищество обязано:

12.1.1. Обеспечивать выполнение требований ЖК РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

12.1.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном жилищным законодательством;

12.1.3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

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

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

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

12.1.7. 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 в многоквартирном доме или препятствующих этому;

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

12.1.9. Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

12.1.10. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений;

12.1.7. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в жилых домах, заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг;

12.1.8. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

12.1.9. Хранить документы Товарищества:

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

Товарищество хранит документы по месту нахождения своего исполнительного органа.

12.2. Обеспечить ревизионной комиссии (ревизору), аудитору свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества, а также по требованию любого члена ТСЖ и не являющегося членом ТСЖ в течение 10 (десяти) дней предоставить для ознакомления документы, указанные в п. 12.1.9. настоящего Устава.

13. Права членов Товарищества

13.1. Член Товарищества имеет право:

13.1.1. Самостоятельно без согласования с другими членами Товарищества распоряжаться принадлежащими ему на праве собственности помещениями.

13.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранными в органы управления Товарищества.

13.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

13.1.4. Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

13.1.5. Сдавать принадлежащие ему помещения в наем или в аренду в установленном порядке.

13.1.6. Обращаться в суд о признании недействительными нарушающих его права и законные интересы решений Общего собрания членов Товарищества, а также решений Правления и иных органов Товарищества.

13.1.7. Добровольно выходить из Товарищества с одновременным заключением с Товариществом договора о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

13.1.8. Производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе в многоквартирном доме.

13.1.9. Завещать в установленном порядке принадлежащую ему жилую и нежилую площадь, в том числе Товариществу.

13.1.10. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными правовыми актами, Уставом Товарищества.

14. Обязанности членов Товарищества

14.1. Член Товарищества обязан:

14.1.1. Соблюдать жилищное, гражданское законодательство, Жилищный кодекс Российской Федерации, выполнять требования Устава Товарищества, решения Общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества, правила проживания в многоквартирном доме, утвержденные Общим собранием членов ТСЖ.

14.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

14.1.3. Нести бремя содержания принадлежащего помещения, общего имущества. Своевременно производить оплату членских взносов и налогов.

14.1.4. Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и периодически производить за свой счет текущий ремонт помещений.

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

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

14.1.7. Обеспечивать доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случаях необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии, необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

14.1.8. Использовать жилое и/или нежилое помещение в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

14.1.9. Не нарушать права членов Товарищества.

14.1.10. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом.

14.1.11. Участвовать в общих собраниях членов Товарищества.

14.1.12. Соблюдать требования настоящего Устава.

14.1.13. Заключить с ТСЖ договор о содержании и эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме с обязанностью несения расходов по его содержанию, эксплуатации и ремонту в случае выхода из членов Товарищества.

14.1.14. Предоставлять информацию Товариществу об обременениях принадлежащего ему недвижимого имущества.

14.1.15. Информировать Товарищество в письменной форме об изменениях функционального назначения принадлежащих ему нежилых помещений.

14.1.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

15. Органы управления и контроля Товарищества

15.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества.

15.2. Высшим органом управления Товариществом является Общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

15.3. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

16. Общее собрание членов Товарищества

16.1. Годовое Общее собрание членов Товарищества созывается не позднее, чем через 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, члена(ов) Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии, органа исполнительной власти.

16.2. Порядок организации и проведения Общего собрания.

16.2.1. Уведомление (объявление) о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается Общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) или по адресу электронной почты, либо иным способом. Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества и размещаются на досках объявления в подъездах многоквартирного дома. В уведомлении (объявлении) о проведении Общего собрания указываются:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание;
- дата, место и время проведения собрания, а для заочного голосования - дата окончания приема решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место, куда эти решения должны передаваться;
- форма проведения данного собрания (очное собрание (совместное присутствие) или заочное голосование);
- повестка дня собрания
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

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

Член Товарищества считается уведомленным, если по его адресу регистрации было отправлено почтовое извещение с уведомлением.

В случае если, при проведении Общего собрания путем совместного присутствия, Общее собрание не имело кворума, установленного действующим ЖК РФ, в дальнейшем решения Общего собрания с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования.

16.2.2. Каждый член Товарищества участвует в Общем собрании членов Товарищества с правом голоса. Каждый член Товарищества на Общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной Уставом.

16.2.3. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение Общего собрания членов Товарищества, по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции Общего собрания в соответствии с п.п. 2, 6 и 7 части 2 статьи 145 Жилищного кодекса Российской Федерации принимается не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством

голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

16.2.4. Общее собрание ведет председатель Правления Товарищества, а в случае его отсутствия – его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества. В случае отсутствия вышеуказанных лиц или их отказа собрание ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их уполномоченных представителей.

Для ведения протокола Общего собрания избирается секретарь собрания из числа присутствующих на собрании собственников.

16.2.5. Принявшими участие в Общем собрании считаются члены товарищества, представившие свои решения об участии до даты окончания приёма этих решений, указанной в сообщении о проведении Общего собрания. В решении принявшего участие в Общем собрании члена товарищества или его представителя должны быть указаны:

1) сведения о лице, принявшем участие в голосовании (Ф.И.О., номер и площадь квартиры);

2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме;

3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «ЗА», «ПРОТИВ» или «ВОЗДЕРЖАЛСЯ», решение подписывается соответствующим членом Товарищества.

16.2.6. Решения общих собраний оформляются протоколом. Протокол подписывается председателем и секретарём Общего собрания. Листы регистрации принявших участие в Общем собрании членов Товарищества (в случае очного голосования) или решения каждого члена Товарищества (в случае заочного голосования или опроса в письменной форме) являются неотъемлемой частью соответствующего протокола Общего собрания.

16.2.7. Решение Общего собрания Товарищества, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе тех членов Товарищества, которые, независимо от причин, не принимали участия в голосовании.

16.2.8. Решения, принятые Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения отсутствующих собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением Общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее, чем через десять дней со дня принятия этих решений.

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

16.3. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относится решение следующих вопросов:

16.3.1. Внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;

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

16.3.3. Избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

16.3.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

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

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

16.3.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

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

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

16.3.10. Утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

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

16.3.12. Рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

16.3.13. 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 ЖК РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;

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

16.3.15. Другие вопросы, предусмотренные ЖК РФ или иными федеральными законами, Уставом Товарищества.

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

16.5. По вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания, в соответствии с п.п. 16.3.2, п.п.16.3.6 и п.п.16.3.7 решение принимается не меньше чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей.

16.6. Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования проводится в соответствии с Порядком проведения Общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования, утвержденного Общим собранием членов ТСЖ.

16.7. Порядок организации и проведения Общего собрания членов ТСЖ в форме заочного голосования.

16.7.1. Заочное голосование – передача в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания, в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

16.7.3. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется в форме письменных решений членов ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование.

16.7.5. Уведомления о проведении Общего собрания направляются каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) или по адресу электронной почты, либо иным способом. Товарищество вправе дополнительно информировать членов ТСЖ о проведении собрания через средства массовой информации или путем расклеивания объявлений в доме.

16.7.6. Уведомление о проведении Общего собрания должно содержать: сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание, наименование Товарищества, указание на то, что собрание проводится в форме заочного голосования, дату, место, время проведения данного собрания, дату окончания срока приема письменных решений, дату составления списка членов ТСЖ, вопросы, включенные в повестку дня собрания, место, куда должны передаваться решения, порядок ознакомления с информацией, которые будут представлены на данном собрании, и место, где с ним можно ознакомиться.

16.7.7. Письменные решения (бюллетени) должны быть направлены членам ТСЖ не позднее 30 дней до даты окончания срока приема письменных решений. Письменные решения для голосования рассылаются заказными письмами, при этом, каждому лицу, включенному список для голосования, предоставляется один экземпляр письменного решения для голосования по всем вопросам или один экземпляр двух или более письменных решений для голосования по разным вопросам.

16.7.8. Форма и текст письменного решения члена ТСЖ утверждается Правлением Товарищества. Письменное решение должно содержать:

- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- полное наименование Товарищества;
- дату окончания срока приема письменного решения члена ТСЖ;
- формулировку каждого вопроса, поставленного на голосование;
- варианты голосования по каждому вопросу, поставленному на голосование («за», «против», «воздержался»);
- количество голосов, которое имеет член ТСЖ;
- указание о том, что письменное решение должно быть подписано лицом, включенным в список для голосования, или его представителем.

16.7.9. При подведении итогов голосования засчитываются голоса по тем вопросам, по которым в письменном решении голосующим оставлен только один из возможных вариантов голосования. Письменное решение члена ТСЖ, заполненное с нарушением вышеуказанного требования признается недействительным.

Если в письменном решении содержится несколько вопросов, поставленных на голосование, то несоблюдение вышеуказанного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признания недействительным письменного решения в целом.

16.7.10. Вместе с письменными решениями членам ТСЖ, включенным в список для голосования, рассылаются материалы по повестке дня Общего собрания.

16.7.11. К письменным решениям, подписанным представителями лиц, включенных в список для голосования и действующих на основании доверенности, должны быть приложены доверенности или их копии. Если доверенность выдана в порядке передоверия, то дополнительно должна быть приложена копия доверенности, на

основании которой данная доверенность выдана. Доверенности и их копии должны быть оформлены в соответствии с Гражданским Кодексом РФ.

16.7.12. В случае получения Товариществом двух и более письменных решений по одному вопросу от одного лица, включенного в список для голосования, действительным признается только письменное решение, полученное первым.

17. Правление Товарищества

17.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

17.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества. Численный состав членов Правления устанавливается Общим собранием.

17.3. Члены Правления избираются на Общем собрании членов Товарищества. Члены Правления избираются на два года. Кандидатуры на выборы в Правление могут предлагаться любым членом Товарищества или его представителем.

Список всех кандидатов в члены Правления представляется собственникам - членам Товарищества не позднее, чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены Правления. Члены Товарищества могут утвердить специальные процедуры проведения выборов Правления, если они не противоречат действующему законодательству и настоящему Уставу.

В случае изменения численного состава Правления, избранного на Общем собрании, могут производиться довыборы Правления.

Правление может быть переизбрано досрочно по решению Общего собрания членов ТСЖ.

17.4. В компетенцию Правления входит решение следующих вопросов:

17.4.1. Правление избирает из своего состава председателя Правления.

17.4.2. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава.

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

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

17.4.5. Заключение договоров от имени Товарищества согласно принятому Общим собранием решению.

17.4.6. Представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

17.4.7. Управление многоквартирным домом или принятие решений о заключении договоров на управление.

17.4.8. Принятие решений о найме рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их в рамках принятого бюджета (финансового плана).

17.4.9. Принятие решений о заключении договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

17.4.10. Ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

17.4.11. Созыв и организация проведения Общего собрания.

17.4.12. Выбор организации, предоставляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества; подбор кандидатуры управляющего и контроль за их деятельностью.

17.4.13. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.

17.5. Заседание Правления созывается его председателем.

17.6. Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 15 дней после проведения собрания.

17.7. Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться председателем Правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

17.8. Заседание Правления Товарищества признается правомочным при участии в нем 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.

17.9. Члены Правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать исключительно в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

17.10. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с принятым бюджетом (финансовым планом) ТСЖ.

18. Председатель Правления Товарищества

18.1. Председатель Правления Товарищества избирается на срок два года. Председатель Правления обеспечивает выполнение решений Правления Товарищества, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества. Переизбрание председателя Правления и освобождение его от полномочий осуществляется по решению того органа управления Товарищества, который его избрал.

18.2. К компетенции Председателя Правления относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания или Правления Товарищества.

18.3. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, в том числе:

18.3.1. Председательствует на заседаниях Правления;

18.3.2. Отвечает за подготовку заседаний Правления, заранее готовит повестку дня и знакомит членов Правления с документацией по повестке дня;

18.3.3. Подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества;

18.3.4. Подписывает от имени Товарищества договоры, а также другие документы и протоколы заседаний Правления;

18.3.5. На основании решения Правления заключает сделки и открывает в банках счета Товарищества;

18.3.6. Выдает доверенности, в том числе с правом передоверия;

18.3.7. 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;

18.3.8. Осуществляет представительство от имени Товарищества без специальной доверенности в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в организациях.

18.4. На заседании Правления из числа членов Правления может быть избран заместитель председателя Правления с правом первой подписи. В случае отсутствия председателя Правления и (или) невозможностью исполнения им своих обязанностей председатель Правления передает свои полномочия заместителю путем издания распоряжения.

18.5. Председатель Правления ТСЖ, в случае возникновения крупных непредвиденных расходов, не предусмотренных бюджетом (финансовым планом) и не принятых Общим собранием, не принимает решения самостоятельно. Решение по таким вопросам выносится на обсуждение Правления или Общего собрания ТСЖ.

18.6. Председатель Правления ТСЖ может быть переизбран досрочно по решению членов Правления.

19. Ревизионная комиссия (ревизор)

19.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается Общим собранием членов Товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества.

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

19.3. Ревизионная комиссия (ревизор):

- проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

- представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

- представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

- отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

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

20. Счетная комиссия

20.1. Определение кворума Общего собрания Товарищества и подсчет голосов при голосовании осуществляется счетной комиссией Товарищества.

20.2. Счетная комиссия избирается из числа членов Товарищества. Количественный и персональный составы счетной комиссии утверждаются Общим собранием. Счетная комиссия Товарищества избирается на 2 года. Кандидатуры на выборы в счетную комиссию могут предлагаться любым членом Товарищества или его представителем.

20.3. В составе счетной комиссии не может быть менее трех человек. В счетную комиссию не могут входить Председатель Правления Товарищества, члены Правления Товарищества, члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества, а также лица, выдвигаемые кандидатами на эти должности.

20.4. Счетная комиссия проверяет полномочия и регистрирует лиц, участвующих в Общем собрании членов Товарищества, определяет кворум Общего собрания членов Товарищества, разъясняет вопросы, возникающие в связи с реализацией членами Товарищества или их представителями права голоса на Общем собрании членов Товарищества, разъясняет порядок голосования по вопросам, поставленным на голосование, обеспечивает установленный порядок голосования и права членов Товарищества или их представителей на участие в голосовании, подсчитывает голоса и подводит итоги голосования, составляет протокол об итогах голосования, передает в архив бюллетени для голосования.

20.5. Подсчет голосов при голосовании осуществляется счетной комиссией отдельно по каждому поставленному на голосование вопросу.

При голосовании, осуществляемом бюллетенями для голосования, засчитываются голоса по тем вопросам, по которым голосующим оставлен только один из возможных вариантов голосования. Бюллетени для голосования, заполненные с нарушением указанного требования, признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае если бюллетень для голосования содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение указанного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание бюллетеня для голосования недействительным в целом.

20.6. По итогам голосования счетная комиссия составляет протокол об итогах голосования, подписываемый членами счетной комиссии. Протокол об итогах голосования составляется не позднее чем через три дня после завершения работы Общего собрания членов Товарищества или дня окончания приема бюллетеней для голосования при проведении Общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования.

Протокол об итогах голосования является неотъемлемой частью протокола Общего собрания членов Товарищества.

20.7. Члены Товарищества вправе получать у членов Правления Товарищества и членов счетной комиссии информацию о дате, времени и месте подсчета членами счетной комиссии результатов голосования, осуществляемого по бюллетеням для голосования. Любой член Товарищества вправе присутствовать при подсчете результатов голосования, осуществляемого по бюллетеням для голосования, и составлении протокола об итогах голосования, а также вносить в этот протокол свои замечания.

21. Реорганизация и ликвидация деятельности Товарищества

21.1. Товарищество может быть реорганизовано в форме (слияние, разделение, присоединение, выделение, преобразование), либо ликвидировано.

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

21.3. Товарищество ликвидируется:

21.3.1. По решению Общего собрания собственников помещений в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме;

21.3.2. По решению Общего собрания, в связи с изменением способа управления многоквартирным домом;

21.3.3. По решению Общего собрания собственников помещений в случае, если члены Товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

21.3.4. В случае осуществления деятельности по управлению жилищным фондом и нежилыми помещениями без надлежащего разрешения (лицензии), полученной в установленном порядке, если это предусмотрено законодательством;

21.3.5. По решению суда на основании требования органов исполнительной власти или местного самоуправления:

- а) в связи с устойчивой финансовой несостоятельностью Товарищества;
- б) при осуществлении деятельности, запрещенной законодательством либо противоречащей уставным целям Товарищества.

21.4. Порядок ликвидации Товарищества:

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

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

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

22. Ведение делопроизводства в Товариществе

22.1. Протоколы Общих собраний членов Товарищества подписывают председатель Правления Товарищества и секретарь заседания такого собрания; данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

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

22.3. Копии протоколов Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов, а также иные документы, относящиеся к деятельности Товарищества, представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию, а также органам исполнительной власти и местного самоуправления, на территории которого находится Товарищество, органам государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, судебным и правоохранительным органам, организациям в соответствии с их запросами в письменной форме.

23. Заключительные положения

23.1. Для целей настоящего Устава нижеприведенные термины имеют следующее значение:

Товарищество — Товарищество собственников жилья «Митинский оазис-7», являющееся основанной на членстве некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме, для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (общим имуществом), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством РФ пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Собственник — собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Член товарищества — собственник, вступивший в установленном порядке в товарищество.

Многоквартирные дома — расположенные по адресу: город Москва, улице Генерала Белобородова дома 17, 19, единый комплекс недвижимого имущества,

включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

Квартира — структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Общее имущество — имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе. К общему имуществу относятся обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности — доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме взносов по управлению эксплуатацией многоквартирного дома, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо общем собрании членов Товарищества. Доля в праве общей собственности собственника помещений рассчитывается как соотношение площади помещения к площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

Текущий ремонт — ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельном участке.

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

Взносы за жилое помещение — взносы по управлению эксплуатацией многоквартирного дома, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленные из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер членского взноса на содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

23.2. Все вопросы, не урегулированные настоящим Уставом, решаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

23.3. Устав Товарищества в новой редакции вступает в силу с момента государственной регистрации изменений в учредительных документах.