

Утвержден
решением общего собрания членов ТСЖ
«Митинский оазис-1»
Протокол № 1 от 10 февраля 2013 г.

УСТАВ

Товарищества собственников жилья «Митинский оазис - 1»

(новая редакция)

г. Москва
2013 г.

1. Общие положения.

1.1. Товарищество собственников жилья «Митинский оазис-1», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано решением Центра содействия жилищной реформе, зарегистрировано Московской регистрационной палатой 29 января 1998 года за № 070.330. Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 21 октября 2002 г. Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1027739421709.

1.2. Товарищество объединяет на добровольной основе собственников помещений и создано для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: 125430, Москва, ул. Генерала Белобородова, дом 7/2.

1.3. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Митинский оазис - 1».

1.4. Сокращённое наименование Товарищества: ТСЖ «Митинский оазис - 1».

1.5. Местонахождение Товарищества: 125430, г. Москва, ул. Генерала Белобородова, дом 7/2.

1.6. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

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

1.8. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве.

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

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

1.10. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие действующему законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие законные интересы собственников помещений в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, в судебных органах, в отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами.

1.11. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Взыскание по обязательствам Товарищества не может быть наложено на общее имущество, переданное Товариществу в управление.

1.12. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

1.13. Товарищество может входить в состав (быть учредителем) объединения товариществ собственников жилья, а также других некоммерческих организаций для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами.

1.14. Товарищество осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ, законами и нормативными актами Российской Федерации и города Москвы, настоящим Уставом.

2. Цели и предмет деятельности.

2.1. Товарищество создано для осуществления следующих целей:

2.1.1. Совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме.

2.1.2. Обеспечение эксплуатации многоквартирного дома, которое осуществляется Товариществом путём заключения договоров на техническое обслуживание, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также осуществление контроля за исполнением договорных обязательств,

2.1.3. Обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является:

- управление общим имуществом в многоквартирном доме;

- обеспечение технического обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в многоквартирном доме;

- организация строительства дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

- сдача в аренду, в наём части общего имущества в многоквартирном доме, в случае и в порядке, определенном решением общего собрания собственников помещений в таком доме;

- обеспечение надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на тепло-, водо- и электроснабжение в многоквартирном доме и сбор средств на эти цели;

- представление и защита общих законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с управлением общим имуществом в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судебных органах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;

- обеспечение соблюдения членами Товарищества и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями, правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией в соответствии с действующим законодательством;

- исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;

- заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами 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 в соответствии с законодательством РФ;

- сбор платежей и взносов с собственников помещений на нужды Товарищества и в соответствии с его целями, а также арендной платы с арендаторов нежилых помещений, находящихся в собственности или в доверительном управлении Товарищества;

- получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков;

- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Уставом и действующим законодательством;

- представление интересов Товарищества в качестве истца, ответчика, третьего лица в судах.

2.3. Товарищество может осуществлять управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества штатными сотрудниками Товарищества.

2.4. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений в целях улучшения условий их проживания (обеспечение услугами интернет-связи,

косметический ремонт помещений и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации, направленные на достижение предусмотренных настоящим Уставом целей).

3. Права и обязанности Товарищества.

3.1. Товарищество имеет право:

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

3.1.2. Заключать договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;

3.1.3. Определять смету доходов и расходов на год (финансовый план), в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома Товарищества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие цели, предусмотренные настоящим Уставом и законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы;

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

3.1.5. Определять порядок внесения членских и иных взносов, а также обязательных платежей;

3.1.6. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом хозяйственной деятельности;

3.1.7. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации;

3.1.8. Передавать по договорам материальные и денежные средства лицам и организациям, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

3.1.9. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу, а также списывать его с баланса Товарищества в связи с физическим и моральным износом;

3.1.10. Устанавливать охранную сигнализацию на места общего пользования (подвал, чердак и др.);

3.1.11. Приобретать средства пожаротушения;

3.1.12. Проводить от имени и за счёт собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов и т.п.);

3.1.13. Осуществлять страхование имущества Товарищества и общего имущества по решению общего собрания членов Товарищества

3.1.14. Иметь в собственности помещения в многоквартирном доме;

3.2. 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:

3.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

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

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

3.3. 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.

3.4. Товарищество вправе оставлять на своём расчётом счёте полученные за счёт экономии средства. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, а также направлять их в специальные фонды.

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

3.6. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причинённых ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3.7. Товарищество обязано:

3.7.1. Обеспечивать выполнение требований законодательства Российской Федерации, в т.ч. Жилищного кодекса РФ, а также настоящего Устава;

3.7.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного Кодекса Российской Федерации;

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

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

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

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

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

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

3.7.9. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации;

3.7.10. 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.

3.7.11. 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 Жилищным Кодексом РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

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

4.1. Собственник помещения в многоквартирном доме владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным законодательством РФ.

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

4.3. Переустройство и перепланировки помещения в многоквартирном доме осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

4.4. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

4.5. Общим имуществом в многоквартирном доме, находящемся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме, являются объекты, перечисленные в Жилищном и Гражданском Кодексе РФ.

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

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

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

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

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

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

4.12. Финансовые обязательства перед Товариществом у собственника помещения в многоквартирном доме появляются с момента возникновения у него права собственности на это помещение.

4.13. Переустройство и перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится с письменного согласия всех собственников.

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

4.15. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

5. Членство в Товариществе.

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

5.2. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

5.3. Интересы несовершеннолетних собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с главой 3 Гражданского Кодекса РФ представляют их родители, усыновители, опекуны или попечители.

5.4. Членство в товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

5.5. Товарищество обеспечивает ведение и хранение реестра членов Товарищества собственников жилья в котором указываются сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

5.6. Собственники помещений обязаны своевременно информировать правление Товарищества об изменении данных, используемых в реестре Товарищества. В случае непредоставления собственником информации об изменении своих данных, Товарищество не несёт ответственности за причинённые в связи с этим убытки.

6. Права и обязанности членов Товарищества.

6.1. Член Товарищества обязан:

6.1.1. Соблюдать жилищное, гражданское законодательство РФ, правила проживания в многоквартирном доме, а также решения, принятые общим собранием членов Товарищества;

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

6.1.3. Соблюдать государственные, технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории;

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

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

6.1.6. Допускать в помещение представителей Товарищества, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учёта и контроля;

6.1.7. Принимать необходимые меры для предотвращения ущерба общему имуществу;

6.1.8. Представлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения;

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

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

6.1.11. Соблюдать иные установленные общим собранием членов Товарищества требования.

6.2. Член Товарищества имеет право:

6.2.1. Участвовать в деятельности Товарищества, в т.ч. голосовать на общем собрании лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью, избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;

6.2.2. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устраниению недостатков в работе его органов;

6.3. Член товарищества и собственники, не являющиеся членами товарищества имеют право:

6.3.1. Получать информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным Кодексом РФ и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества;

6.3.2. Производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе многоквартирного дома;

6.3.3. Завещать в установленном порядке принадлежащую ему жилую и нежилую площадь;

6.3.4. Определять другие права, предусмотренные настоящим уставом и действующим законодательством.

7. Органы управления и контроля Товарищества.

7.1. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов Товарищества.

7.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам, кроме вопросов, отнесённых к исключительной компетенции общего собрания, осуществляется правление Товарищества.

7.3. Контроль за финансовой деятельностью Товарищества, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний осуществляется ревизионная комиссия (ревизор).

8. Общее собрание членов Товарищества.

8.1. Общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном настоящим Уставом, но не реже 1 раза в год;

8.2. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в очной форме (совместное присутствие членов Товарищества) или в форме заочного голосования.

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

8.4. Голосование на общем собрании членов Товарищества в форме заочного голосования осуществляется путём принятия членами Товарищества решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

8.5. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается на позднее шестидесяти дней после окончания финансового года.

8.6. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе правления Товарищества, члена(ов) Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.

8.7. Организация общего собрания членов Товарищества:

8.7.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества, не позднее чем за десять дней до даты его проведения, вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления, либо помещается на досках объявлений, расположенных в холлах первых этажей в подъездах многоквартирных домов Товарищества.

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

8.7.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице по инициативе которого созывается общее собрание, форма проведения данного собрания (собрание (совместное присутствие) или заочное голосование), дата, место и время проведения общего собрания, или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования – дата окончания приёма решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место, куда эти решения должны передаваться, 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 членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня, а также изменять повестку дня данного собрания.

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

8.7.4. Член Товарищества вправе участвовать в общем собрании и голосовать лично либо через своего представителя. Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ.

8.7.5. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если на нём присутствуют члены Товарищества или их представители, 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 третьими 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.

В случае, если при проведении общего собрания путем совместного присутствия, общее собрание не имело кворума, установленного действующим Жилищным Кодексом РФ, в

дальнейшем решения общего собрания с такою же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования.

8.7.6. Общее собрание ведёт председатель правления Товарищества, а в случае его отсутствия – один из членов правления Товарищества. В случае отсутствия членов правления председатель собрания может быть избран из членов Товарищества. Для ведения протокола избирается секретарь собрания из числа присутствующих на собрании членов Товарищества.

8.7.7. На общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, без права голоса.

8.7.8. В случае проведения общего собрания в форме заочного голосования решения членов Товарищества в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование, передаются в место, указанное в уведомлении о проведении общего собрания.

8.7.9. Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приёма.

8.7.10. В решении по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- сведения о лице, принявшем участие в голосовании (ф.и.о., номер и площадь квартиры);
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании на помещение в многоквартирном доме;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

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

8.8. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относится:

8.8.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;

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

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

8.8.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

8.8.5. 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;

8.8.6. Принятие решений о получении заёмных средств, в том числе банковских кредитов;

8.8.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

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

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

8.8.10.Утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

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

8.8.12. Рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

8.8.13. 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 Жилищным Кодексом РФ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;

8.8.14. Определения размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

8.8.15. Другие вопросы, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ и иными федеральными законами, уставом товарищества.

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

8.10. По вопросам, отнесённым к компетенции общего собрания членов Товарищества в соответствии с п.п. 8.8.6, 8.8.7 настоящего Устава, решения принимаются с письменного согласия всех собственников.

8.11. По вопросам, отнесённым к компетенции общего собрания членов Товарищества в соответствии с п. 8.8.2 настоящего Устава, решения принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов от общего числа голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на общем собрании.

8.12. Решения общего собрания членов Товарищества размещается на досках объявлений в подъездах многоквартирных домов Товарищества в течение 10 дней со дня проведения общего собрания.

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

9. Правление Товарищества.

9.1. Правление Товарищества осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества и вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесённых к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

9.2. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчётным общему собранию членов Товарищества.

9.3. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием сроком на два года. Количественный состав правления определяет общее собрание членов Товарищества.

9.4. Правление избирает из своего состава председателя правления Товарищества.

9.5. В обязанности правления входит:

- соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований настоящего Устава;

- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

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

- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

- наём и увольнение работников для обслуживания многоквартирного дома;

- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества;
- заключение иных договоров от имени Товарищества;
- приём заявлений о вступлении в члены Товарищества и выходе из него;
- ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учёта и отчётности;
- созыв и проведение общих собраний членов Товарищества;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава Товарищества.

9.6. Заседание правления Товарищества созывается его председателем по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал.

9.7. Правление Товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества. Решение правления признаётся правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов правления. Решение правления оформляется протоколом, который подписывается председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления и заверяется печатью Товарищества.

9.8. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счёте в банке, в соответствии с финансовым планом (сметой доходов и расходов) Товарищества.

10. Председатель правления Товарищества.

10.1. Председатель правления Товарищества избирается из числа членов правления Товарищества сроком на два года.

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

10.2. Председатель правления обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны.

10.3. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, представляет законные интересы Товарищества в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, в судебных органах, в отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами.

10.4. Председатель правления Товарищества подписывает от имени Товарищества платёжные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, настоящим Уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов Товарищества. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом.

10.5. По предложению председателя правления Товарищества правление может избрать из своего состава заместителя председателя правления Товарищества с правом первой подписи финансовых документов.

11. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества.

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

11.2. Количествоный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Товарищества.

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

11.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

- проводит ревизии финансовой деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- представляет общему собранию членов Товарищества заключение о финансовой плане (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.

11.5. По решению общего собрания членов Товарищества для проверки финансовой деятельности Товарищества, кроме ревизионной комиссии (ревизора), может быть приглашен сторонний аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности.

12. Средства и имущество Товарищества.

12.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Товариществом по предусмотренным законодательством Российской Федерации основаниям.

12.2. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;
- платежей и взносов собственников, не являющихся членами Товарищества, на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе на создание специальных фондов;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством Российской Федерации и города Москвы случаях;
- прочих поступлений.

12.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом:

- резервный фонд;
- фонды на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Товарищества;
- иные специальные фонды Товарищества.

12.4. Специальные фонды могут состоять из взносов членов Товарищества, собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества и других источников.

Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

12.5. Часть свободных денежных средств может быть помещена в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги исключительно на основании решения общего собрания членов Товарищества.

13. Прекращение деятельности Товарищества.

13.1. На основании и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, Товарищество может быть ликвидировано либо реорганизовано в форме разделения, выделения, преобразования.

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

13.3. Товарищество ликвидируется:

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

13.3.2. По решению общего собрания собственников помещений в связи с изменением способа управления многоквартирным домом;

13.3.3. По решению общего собрания собственников помещений, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

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

а). в связи с устойчивой финансовой несостоятельностью Товарищества;

б). при осуществлении деятельности, запрещённой законодательством либо противоречащей уставным целям Товарищества.

13.4. Порядок ликвидации Товарищества:

13.4.1. Управление многоквартирными домами переходит от правления Товарищества к ликвидационной комиссии с момента принятия решения о ликвидации.

13.4.2. 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 кредиторами. Срок заявления требований кредиторами не может быть менее чем два месяца со дня публикации о ликвидации Товарищества.

13.4.3. Ликвидационная комиссия принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации Товарищества.

13.4.4. После завершения расчётов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается общем собранием Товарищества (при решении о самороспуске) или органом, принявшим решение о ликвидации Товарищества.

13.4.5. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчётов 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.

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

14. Заключительные положения.

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

14. Заключительные положения.

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

14.2. Внесение изменений и дополнений в Устав и утверждение Устава в новой редакции осуществляется на основании решения общего собрания членов Товарищества и подлежит государственной регистрации.

14.3. Устав Товарищества в новой редакции принят в целях его приведения в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации.

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

Председатель Правления

Липатов (Липатов А.В.)



Московская инспекция ФНС России №44
по г. Москве

оформление регистрируется органа

Государственный реестр юридических

лических лиц

25 МАРТ 2013 200 ГОД

ГРН 102 7739 421709

713 7796 239 756

ЗАМ. "НАЧ. ОТДЕЛА"

НЕЧАЕВА С.А.

Заверяющая личность

Всего прошнуровано

и пронумеровано 15 листов

подпись: Липатов

Липатов А. В.

