

УТВЕРЖДЕН
Общим собранием членов
ТСЖ «Тимирязевский»
Протокол № б/н
от «17» декабря 2014 г.

У С Т А В

**Товарищества собственников жилья
«Тимирязевский»
(новая редакция)**

**Москва
2014**

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Тимирязевский» (ОГРН 1037713009510, ИНН 7713338660), именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано собственниками помещений в жилом многоквартирном доме по адресу: город Москва, Дмитровское шоссе, дом № 13А и осуществляет свою деятельность в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке: **Товарищество собственников жилья «Тимирязевский».**

1.3. Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: **ТСЖ «Тимирязевский».**

1.4. Место нахождения Товарищества: **127434, Российская Федерация, г. Москва, Дмитровское шоссе, дом 13А.**

1.5. Почтовый адрес Товарищества: **127434, Российская Федерация, г. Москва, Дмитровское шоссе, дом 13А.**

1.6. Место нахождения исполнительного органа Товарищества: **127434, Российская Федерация, г. Москва, Дмитровское шоссе, дом 13А.**

1.7. Товарищество собственников жилья «Тимирязевский» (далее - Товарищество) создано на основании Решения учредителя инвестора-застройщика ООО «Автомашстрой» (Решение № 11 от 21 января 2003 года) без ограничения срока деятельности. Настоящая редакция Устава утверждена Решением Общего собрания членов Товарищества (Протокол от 17 декабря 2014 года).

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

1.9. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве.

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

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

1.12. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

2. Термины и определения

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

Товарищество - Товарищество собственников жилья «Тимирязевский», являющееся некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся

помещениями в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

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.

Многоквартирный дом – расположенный по адресу: **127434, Российская Федерация, г. Москва, Дмитровское шоссе, дом 13А**, 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.

Помещение – часть многоквартирного дома (квартира, комната, машиноместо), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

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 следующие 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 обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, 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.

Коммунальные услуги – предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения (если иное не определяется соглашениями собственников с электроснабжающей организацией), отопления.

Обслуживающие организации – организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и (или) выполняющие работы по ремонту общего имущества в таком доме.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями собственника.

Услуги по содержанию общего имущества – услуги, предоставляемые управляющей или обслуживающими организациями по: осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых, иных видов отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества. Услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме предоставляются в соответствии с потребностями собственников помещений, определенными ими на общем собрании таких собственников, общем собрании членов Товарищества, либо определенных Правлением Товарищества.

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.

Плата за жилое (нежилое) помещение – плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого (нежилого) помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается одинаковым для всех собственников жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме, вне зависимости от факта их членства в Товариществе, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или решением Общего собрания членов Товарищества. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, и размер платы за содержание и ремонт нежилого помещения могут устанавливаться независимо друг от друга по решению Общего собрания членов Товарищества.

Плата за коммунальные услуги – плата за предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления. Плата за коммунальные услуги вносится собственниками помещений в многоквартирном доме в порядке и на условиях, установленных Товариществом и/или договорами с ресурсоснабжающими организациями.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

3. Цель и виды деятельности Товарищества

3.1. Товарищество создано и функционирует для осуществления следующих целей:

3.1.1. Управление комплексом недвижимого и движимого имущества (общим имуществом) в многоквартирном доме;

3.1.2. Обеспечение эксплуатации многоквартирного дома: заключение в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту

общего имущества в многоквартирном доме, контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и не оказания услуг;

3.1.3. Владение, пользование и в установленных законодательством РФ пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме, содействие реализации собственниками помещений в многоквартирном доме прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;

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

3.1.5. Распределение между членами Товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

3.1.6. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

3.1.7. Заключение от имени членов ТСЖ договоров по предоставлению коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений, а также иным пользователям жилых и нежилых помещений;

3.1.8. Обеспечение соблюдения членами Товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами норм правил пользования помещениями в многоквартирном доме, местами общего пользования и придомовой территорией;

3.1.9. Выполнение по поручению членов ТСЖ функций заказчика в отношении работ по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;

3.1.10. Заключение договоров, контрактов, соглашений с физическими и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности, исполнения обязательств, принятых по договорам, контрактам, соглашениям;

3.1.11. Проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

3.1.12. Получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными настоящим Уставом, займов кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества;

3.1.13. Осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, законодательными актами города Москвы и настоящим Уставом;

3.1.14. Представление общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

3.1.15. Защита прав и интересов членов Товарищества, улучшение условий проживания собственников помещений;

3.1.16. Сохранение и приращение, модернизация общего имущества.

3.2. Перечень целей создания и функционирования, установленный пунктом 3.1 настоящего Устава, не является исчерпывающим.

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

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

общего собрания членов Товарищества либо общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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

4. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном доме. Обязательные платежи членов Товарищества

4.1. Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему помещению гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными правительством РФ.

Собственник жилых помещений в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

Границ между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещений без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменения или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом многоквартирном доме.

4.2. Нежилые помещения (машиноместа в подземном паркинге) используются собственниками для целей, предусмотренных проектной и технической документацией. Собственник нежилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему помещение в установленном законодательством порядке.

Не допускается размещение в нежилых помещениях промышленных производств, а также использование их целях, не предусмотренных проектной и технической документацией.

4.3. Переустройство и/или перепланировка помещения в доме осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ и иными актами законодательства.

Жилое помещение может быть переведено в нежилое, в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено письменное согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

4.4. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений. Собственники владеют, пользуются и в

установленных жилищным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

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

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

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

4.5. 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 членов Товарищества либо путем получения их согласия в письменной форме.

4.6. Часть общего имущества может быть передана Товариществом в пользование любому заинтересованному лицу в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. Передача в пользование заинтересованному лицу части общего имущества осуществляется по соглашению собственников, достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения общего собрания членов Товарищества либо путем получения их согласия в письменной форме.

Пользование заинтересованным лицом общим имуществом не должно нарушать права и законные интересы собственников, в том числе ограничивать права самостоятельного пользования общим имуществом, превышать допустимые пределы установленных нормативов и эксплуатационных требований: вибрации, звуко-, теплоизоляции в помещениях собственников.

Решение о перепланировке общего имущества принимается на Общем собрании членов Товарищества простым большинством голосов.

4.7. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ.

Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками, достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения Общего собрания членов Товарищества либо путем получения их согласия в письменной форме.

Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

4.8. Член Товарищества обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения.

4.9. 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.

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

Собственники обязаны оплачивать коммунальные услуги.

Члены Товарищества обязаны вносить членские взносы, плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставленной им счета-квитанции в порядке, установленном Правлением Товарищества. Сбор и перечисление Товариществом обязательных платежей собственников помещений осуществляется по поручению таких собственников.

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.

Наниматели по договору социального найма или договору найма государственного жилищного фонда вносят обязательные платежи в порядке, установленном Правлением Товарищества, если иное не установлено Товариществом в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственником государственного жилищного фонда.

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

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 обязательных платежей и взносов.

4.10. В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом они обязаны возместить расходы Товарищества по ранее заключенным договорам.

5. Членство в Товариществе

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

5.2. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения на основании письменного заявления о вступлении в члены Товарищества с момента подачи указанного заявления. Прием Регистрация вступления в Товарищество новых членов производится Правлением Товарищества.

5.3. 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.

5.4. При выходе из членов ТСЖ собственник помещения обязан заключить с ТСЖ договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

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

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

5.7 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 Российской Федерации и города Москвы.

5.8 При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти физического лица - члена Товарищества их правопреемники (наследники), становятся членами Товарищества на основании заявления о вступлении в Товарищества после возникновения у них (правопреемников, наследников) права собственности на помещения в многоквартирном доме.

5.9 Член Товарищества вправе с учетом требований законодательства и настоящего Устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации и города Москвы пределах распоряжения этим имуществом.

5.10 Члены Товарищества, а также собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не являющиеся членами Товарищества обязаны выполнять законные требования Товарищества и его органов управления.

6. Средства и имущество Товарищества

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

6.2. Средства Товарищества состоят из:

6.2.1. Вступительных и иных членских взносов членов Товарищества;

6.2.2. 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;

6.2.3. Обязательных платежей членов Товарищества (платы за жилое (нежилое) помещение, платы за предоставляемые коммунальные услуги);

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

6.2.5. Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направляемых на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

6.2.6. 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;

6.2.7. Прочих поступлений, не запрещенных законодательством РФ.

6.3. По решению Общего собрания членов Товарищества Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Порядок образования и расходования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества или Правлением Товарищества, если такое право ему предоставлено Общим собранием членов Товарищества.

6.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счетах в банках, в соответствии с годовым планом о финансовой деятельности Товарищества.

6.5. По решению Общего собрания членов Товарищества Правление Товарищества имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым Общим собранием членов Товарищества.

6.6. Члены Товарищества и собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, оплачивают содержание и ремонт общего имущества, налог на недвижимое имущество, земельный налог и иные обязательные платежи пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности, если на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме не будет принято иного решения.

6.7. Члены Товарищества оплачивают предоставляемые им коммунальные услуги, а также несут солидарную и субсидиарную ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

6.8. Начисления, взносы и сборы с членов Товарищества на любые дополнительные расходы Товарищества Правление Товарищества может производить при условии утверждения их Общим собранием членов Товарищества.

6.9. Общее собрание членов Товарищества ежегодно при утверждении годового плана о финансовой деятельности Товарищества определяет обязанности всех членов Товарищества в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

Правление Товарищества вправе устанавливать специальные взносы и сборы при условии их последующего одобрения очередным или внеочередным Общим собранием членов Товарищества, проводимым в квартале введения таких взносов и сборов.

6.10. Члены Товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

Специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов Товарищества, если иное не определено Общим собранием членов Товарищества.

7. Права Товарищества

7.1. Товарищество имеет право:

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

7.1.2. Определять годовой план о финансовой деятельности Товарищества (далее также – финансовый план Товарищества), 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 создаваемые фонды, а также расходы на другие установленные настоящим Уставом цели Товарищества;

7.1.3. Определять порядок внесения членских и иных взносов, а также обязательных платежей (платы за жилое (нежилое) помещение, платы за коммунальные услуги и проч.);

7.1.4. Осуществлять по поручению собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям;

7.1.5. Устанавливать на основе принятого финансового плана 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, а также размер членских и иных взносов;

7.1.6. Осуществлять самостоятельно выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме;

7.1.7. Осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с управляющей или обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, контролировать подрядные организации и управляющую компанию на предмет надлежащего исполнения принятых ими на себя обязательств по обслуживанию и технической эксплуатации общего имущества, многоквартирного дома, требовать предоставления отчетов о выполненных работах;

7.1.8. Подготавливать предложения собственникам помещений по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также проводить расчет расходов на его проведение;

7.1.9. Осуществлять проверку технического состояния общего имущества;

7.1.10. Принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

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

7.1.12. Пользоваться полученными с разрешения Общего собрания членов Товарищества кредитами и займами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ.

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

7.1.14. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу в соответствии с решениями Общего собрания членов Товарищества;

7.1.15. Устанавливать специальные технические устройства (шлагбаумы, охранную сигнализацию и др.) на места общего пользования, а также приобретать средства пожаротушения, иные специальные средства;

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

7.1.17. Осуществлять страхование имущества Товарищества и общего имущества по решению Общего собрания членов Товарищества;

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

7.1.19. В соответствии с требованиями законодательства и по решению Общего собрания членов Товарищества в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

7.1.20. 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;

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

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

7.1.23. Товарищество вправе оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

7.1.24. Выступать в установленном порядке в качестве организации, должностные лица которой являются ответственными за регистрацию граждан по месту пребывания и по месту жительства в многоквартирном доме;

7.2. В случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей (платы за жилое (нежилое) помещение, платы за коммунальные услуги, проч.) и взносов.

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

8. Обязанности Товарищества

8.1. Товарищество обязано:

8.1.1. Обеспечить выполнение требований законодательства РФ и настоящего Устава, осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса Российской Федерации;

8.1.2. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в договорных отношениях с управляющими, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, иными третьими лицами, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;

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

8.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме путем заключения в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и не оказания услуг;

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

8.1.6. В случае заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту, контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств;

8.1.7. Осуществлять контроль за правильностью начисления размеров обязательных платежей собственникам помещений;

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

8.1.9. 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, а также обязанностей собственников по капитальному ремонту общего имущества;

8.1.10. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;

8.1.11. Устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;

8.1.12. Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений, общему имуществу и имуществу Товарищества;

8.1.13. Осуществлять контроль использования членами Товарищества принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме;

8.1.14. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

8.1.15. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;

8.1.16. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников помещений на действия (бездействие) управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, членов органов управления Товарищества;

8.1.17. Выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий;

8.1.18. Исполнять поручения членов Товарищества в рамках уставной деятельности;

8.1.19. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию;

8.1.20. Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками и Общим собранием членов Товарищества полномочий;

8.1.21. Хранить документы Товарищества:

- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
- протоколы Общих собраний членов Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы Правления, приказы исполнительного органа Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;

- делопроизводство Товарищества;

- акты ревизионных проверок или заключений ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;

- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы, внутренними документами Товарищества, решениями Общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества.

8.1.22 Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

8.1.23. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав Товарищества изменений заверенные Председателем Правления 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 Правления

Товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

8.2. Товарищество хранит документы, по месту нахождения своего исполнительного органа.

9. Права членов Товарищества

9.1. Член Товарищества имеет право:

9.1.1. Самостоятельно владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Уставом Товарищества и действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.

Член Товарищества вправе предоставить во владение и (или) пользование принадлежащее ему на праве собственности помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, Жилищным кодексом, иными законодательными актами и настоящим Уставом.

9.1.2. Участвовать в Общем собрании членов Товарищества и голосовать лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью в простой письменной форме;

9.1.3. Избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и его орган контроля;

9.1.4. В любое время получать информацию о деятельности органов управления Товарищества, состоянии имущества и произведённых расходах лично и через его органы контроля;

9.1.5. Добровольно выйти из состава членов Товарищества;

9.1.6. Обжаловать в суд решения Общего собрания членов Товарищества или решения Правления Товарищества, обжаловать действия (бездействие) органов управления Товарищества и их должностных лиц, которые не соответствуют законодательству РФ и нарушают его права и охраняемые законом интересы;

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

9.1.8. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства РФ, санитарных, противопожарных и иных правил и норм;

9.1.9. Поручать Товариществу заключение в его интересах и за его счет возмездных договоров с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам;

9.1.10. С предварительным уведомлением посещать любые заседания Правления Товарищества;

9.1.11. Знакомиться с учетными, бухгалтерскими и отчетными документами Товарищества (по учету денежных поступлений и расходов, счетами на жилые и нежилые помещения с указанием выплат, смет текущих затрат Товарищества и др.);

9.1.12. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу, в случае одобрения данных действий Правлением Товарищества;

9.1.13. В установленном настоящим Уставом порядке инициировать проведение внеочередного общего собрания членов Товарищества;

9.1.14. Производить оплату коммунальных услуг, установленных законом налогов на недвижимое имущество и других обязательных платежей через расчетный счет товарищества;

9.1.14. Осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.

9.¹. Иные права членов Товарищества и права не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме

9^{1.1}. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

9^{1.2}. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

9^{1.3}. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

- 1) устав Товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- 2) реестр членов Товарищества;
- 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- 4) заключения Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества;
- 5) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 6) протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и Ревизионной комиссии Товарищества;
- 7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- 8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- 9) иные предусмотренные жилищным законодательством, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

10. Обязанности членов Товарищества

10.1. Член Товарищества обязан:

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

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

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

10.1.4. Выполнять требования настоящего Устава, решений Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества и Председателя Правления Товарищества;

10.1.5. Не нарушать права других собственников;

- 10.1.6.** Нести бремя содержания принадлежащего ему помещения и части общего имущества;
- 10.1.7.** Своевременно и правильно оплачивать членские и иные взносы, налоги и обязательные платежи: плату за жилое (нежилое) помещение и плату за коммунальные услуги, принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества или Правлением Товарищества;
- 10.1.8.** Своевременно извещать Товарищество о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем;
- 10.1.9.** Содержать находящееся в его собственности жилое и\или нежилое помещение в надлежащем состоянии. За свой счет осуществлять содержание и ремонт этого помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу;
- 10.1.10.** Допускать в помещение должностных лиц Товарищества, управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации (водоотведения) для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля; обеспечить доступ третьим лицам к частям помещения, в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен общему имуществу;
- 10.1.11.** Участвовать в Общих собраниях членов Товарищества;
- 10.1.12.** Принимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением Товарищества и Общим собранием Товарищества необходимые оперативные меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;
- 10.1.13.** Предоставлять Товариществу или уполномоченной им управляющей организации (управляющему) информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ;
- 10.1.14.** Возмещать ущерб, причиненный имуществу иных собственников помещений, а также общему имуществу собственников в многоквартирном доме, добровольно либо на основании судебного решения; устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников помещений либо общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему помещения в соответствии с договором найма, аренды;
- 10.1.15.** Предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения;
- 10.1.16.** Знакомиться с информацией, вывешиваемой Товариществом в местах общего пользования и размещаемой на официальном сайте Товарищества в сети Интернет;
- 10.1.17.** Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории;
- 10.1.18.** Выполнять положения внутренних правил товарищества;
- 10.1.19.** Соблюдать иные установленные Общим собранием членов Товарищества, Правлением Товарищества требования; исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, а также настоящим Уставом.
- 10.1.20.** Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные частью 4 статьи 143 Жилищного кодекса

Российской Федерации, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

11. Органы управления и контроля Товарищества

11.1. Органами управления Товарищества являются:

11.1.1. Общее собрание членов Товарищества;

11.1.2. Правление Товарищества.

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

11.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

11.4. Контроль работы Правления Товарищества, соблюдения им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений Общих собраний Товарищества осуществляет Ревизионная комиссия Товарищества.

12. Общее собрание членов Товарищества

12.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товариществом и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

12.2. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в форме совместного присутствия или в форме опроса в письменной форме (заочное голосование), в случае, если общее собрание в форме совместного присутствия признано несостоявшимся, а также в иных случаях, предусмотренных жилищным законодательством, и/или в форме голосования по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

Общее собрание членов Товарищества в форме опроса может быть проведено только по инициативе Правления Товарищества.

12.3. Общее собрание членов Товарищества в форме опроса осуществляется путем принятия членами Товарищества решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

12.4. Общее собрание членов Товарищества в форме опроса вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания членов Товарищества.

12.5. Общее собрание членов Товарищества в форме опроса организуется и проводится в следующем порядке:

12.5.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов Товарищества или Правлением Товарищества. Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

12.5.2. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указываются сведения о Правлении Товарищества, как о лице, инициирующем проведение Общего собрания членов Товарищества, повестка дня Общего собрания членов Товарищества, проект предлагаемых к принятию решений.

12.5.3. Голосование по всем вопросам повестки дня может быть произведено членом Товарищества лично, либо его представителем. Полномочия представителя должны быть подтверждены, в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и

его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

В опросном листе (решении) члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме;
- 3) решение по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

Доверенность на голосование приобщается к опросному листу (решению). Опросные листы (решения), к которым не приложены доверенности на голосование, в случае, если голосование осуществлялось представителем, признаются недействительными в целом.

- 4) дата и время окончания приема.

12.5.4. Подсчет голосов, поданных членом Товарищества по всем вопросам повестки дня, производится Счетной комиссией в порядке, предусмотренным настоящим Уставом для работы Счетной комиссии.

При голосовании в форме опроса по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником помещения оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования опросные листы признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если заполненный опросный лист собственника помещения по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

12.5.5. Протокол Общего собрания членов Товарищества, проводимого в форме опроса, ведется по правилам, предусмотренным для ведения Протоколов Общего собрания членов Товарищества и указанным в настоящем Уставе.

12.5.6. Общее собрание членов Товарищества, проводимое в форме заочного голосования правомочно, если в нем приняли участие более половины членов Товарищества или их представителей, обладающих более 50% голосов от общего числа голосов, членов Товарищества.

12.5.7. Итоги голосования и принятые Общим собранием членов Товарищества решения доводятся до сведения членов Товарищества по их личному запросу, а также путем размещения их в доступных местах общего пользования (вход в подъезд, прилифтовые площадки, доска объявлений) и на официальном сайте Товарищества в сети Интернет.

12.5.8. Общее собрание членов Товарищества в форме опроса проводится в три этапа:

- *Первый этап:* члены Товарищества в течение 10 дней получают пакет документов (уведомление) по поставленным на заочное голосование вопросам и бюллетени (опросные листы) для голосования по ним.

- *Второй этап:* члены Товарищества голосуют бюллетенями (опросными листами) в тех местах, которые указаны в уведомлении. В бюллетени указываются вопросы, поставленные на голосование, с графами «ЗА» «ПРОТИВ», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ», а также сведения о лице, принявшем участие в голосовании, сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, принявшего участие в голосовании, на помещение в многоквартирном доме. Бюллетени подписываются Председателем Счетной комиссии Товарищества и удостоверяются печатью Товарищества. Срок голосования

определяется Правлением Товарищества, но не может превышать двадцать один календарный день.

- *Третий этап:* Счетная комиссия Товарищества в течение трех рабочих дней с момента окончания голосования подсчитывает результаты голосования и оформляет протокол Общего собрания членов Товарищества с подписями всех членов Счетной комиссии Товарищества, направляет протокол Секретарю Общего собрания членов Товарищества для подписания и опубликования в установленном настоящим Уставом порядке.

12.6. Годовое Общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе Правления Товарищества не позднее 60 (шестидесяти) дней после окончания финансового года.

12.7. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества проводится в случаях, определенных настоящим Уставом, а также в любых иных случаях, если проведения такого Общего собрания требуют интересы Товарищества и его членов. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества проводится в следующем порядке:

12.7.1. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества созывается Правлением Товарищества по его инициативе, по требованию Ревизионной комиссии, а также членов Товарищества, обладающих в совокупности не менее чем 10% (Десяти процентов) голосов от общего количества голосов членов Товарищества (инициативной группой).

Требование о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества составляется в письменной форме с изложением причин созыва внеочередного Общего собрания членов Товарищества, предлагаемой повесткой дня и проектом предлагаемых к принятию решений. Требование вручается под расписку Председателю Правления Товарищества, лицу его замещающему, или направляется в адрес Правления Товарищества почтовым отправлением (заказным письмом).

Правление Товарищества обязано в течение пяти дней со дня получения требования о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества рассмотреть данное требование и принять решение о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества или об отказе в его проведении. Решение об отказе в проведении внеочередного общего собрания членов Товарищества может быть принято Правлением Товарищества только в случае:

- если не соблюден установленный настоящим Уставом порядок предъявления требования о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества;
- если ни один из вопросов, предложенных для включения в повестку дня внеочередного Общего собрания членов Товарищества, не соответствует требованиям настоящего Устава и действующего законодательства.

Если один или несколько вопросов, предложенных для включения в повестку дня внеочередного Общего собрания членов Товарищества, не соответствуют требованиям настоящего Устава и действующего законодательства, данные вопросы не включаются в повестку дня.

Правление Товарищества не вправе вносить изменения в формулировки вопросов, предложенных для включения в повестку дня внеочередного Общего собрания членов Товарищества, а также изменять предложенную форму проведения внеочередного общего собрания членов Товарищества.

Наряду с вопросами, предложенными для включения в повестку дня внеочередного Общего собрания членов Товарищества, Правление Товарищества по собственной инициативе вправе включать в нее дополнительные вопросы.

12.7.2. В случае принятия решения о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества, указанное Общее собрание должно быть проведено не позднее сорока пяти дней со дня получения Правлением Товарищества требования о его проведении.

12.7.3. В случае если в течение установленного настоящим Уставом срока не принято решение о проведении внеочередного Общего собрания членов Товарищества или принято решение об отказе в его проведении, внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано органами или лицами, требующими его проведения.

В данном случае Правление Товарищества обязано предоставить указанным органам или лицам список членов Товарищества с их адресами.

Расходы на подготовку, созыв и проведение такого Общего собрания членов Товарищества могут быть возмещены по решению Общего собрания членов Товарищества за счет средств Товарищества.

12.8. Общее собрание членов Товарищества может быть созвано инициативной группой только в случаях необоснованного отказа Правления Товарищества от созыва собрания или не созыва собрания Правлением в сроки, предусмотренные законом или настоящим Уставом.

12.9. Организация Общего собрания членов Товарищества, проводимого в форме совместного присутствия:

12.9.1. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества.

12.9.2. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание членов Товарищества, место и время проведения собрания, повестка дня Общего собрания членов Товарищества, порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на таком собрании, адрес или место, где с ними можно ознакомиться. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

По просьбе члена Товарищества уведомление может быть выслано в письменной форме путем почтового отправления по месту его фактического жительства не позднее, чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества.

Товарищество, а также лицо, по инициативе которого созывается Общее собрание членов Товарищества, не несут ответственности за не уведомление члена Товарищества, отсутствующего по основному месту своего жительства либо по адресу, указанному членом Товарищества для целей направления корреспонденции, в период организации и проведения Общего собрания членов Товарищества и не представившего информации о месте своего фактического проживания.

12.9.3. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на Общем собрании членов Товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

12.9.4. Член Товарищества вправе участвовать в Общем собрании и голосовать лично, либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

12.9.5. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют более половины членов Товарищества или их представителей, обладающие более 50% голосов, от общего числа голосов членов Товарищества.

В случае отсутствия на Общем собрании членов Товарищества кворума инициатор собрания назначает новую дату, время и место проведения Общего собрания членов Товарищества.

Вновь назначенное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 (Тридцать) суток с момента несостоявшегося собрания.

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

12.9.7. Протокол Общего собрания членов Товарищества ведется в следующем порядке:

- для ведения протокола избирается Секретарь Общего собрания членов Товарищества;
- Секретарь Общего собрания членов Товарищества ведет протокол в письменной форме;
- по окончании Общего собрания членов Товарищества протокол составляется и подписывается лицом, председательствовавшим на Общем собрании членов Товарищества и Секретарем в окончательной форме в течение 2 (двух) рабочих дней с момента проведения Общего собрания членов Товарищества.

При проведении голосования в форме опроса протокол составляется Секретарем собрания, избранным Правлением Товарищества из своего состава.

12.10. Решение Общего собрания членов Товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на Общем собрании члены Товарищества и их представители, кроме случаев, предусмотренных п. 12.14. настоящего Устава.

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

12.11. На Общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, без права голоса. Информация о проведении Общего собрания членов Товарищества должна размещаться в доступных местах общего пользования (вход в подъезд, прилифтовые площадки, доска объявлений) и на официальном сайте Товарищества в сети Интернет и быть доступной собственникам помещений, не являющихся членами Товарищества в объеме, предусмотренном настоящим Уставом для информирования членов Товарищества.

12.12. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относится:

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

12.12.2. Принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества;

12.12.3. Предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом;

12.12.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, капитальном ремонте общего имущества;

- 12.12.5.** Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- 12.12.6.** Исключен (ред. от 12.12.2012г.);
- 12.12.7.** Принятие решений о страховании имущества Товарищества и общего имущества в многоквартирном доме;
- 12.12.8.** Внесение изменений в настоящий Устав или утверждение настоящего Устава в новой редакции;
- 12.12.9.** Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 12.12.10.** Передача управляющей организации или управляющему полномочий по управлению многоквартирным домом;
- 12.12.11.** Избрание членов Правления Товарищества, членов Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 12.12.12.** Утверждение перечня работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечней дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и их стоимости;
- 12.12.13.** Установление размеров платы за жилое (нежилое) помещение, взносов и иных обязательных платежей для членов Товарищества;
- 12.12.14.** 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;
- 12.12.15.** Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана, утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок), утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества, утверждение заключения Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 12.12.16.** Рассмотрение жалоб на действия (бездействие) Правления, Председателя Правления Товарищества и Ревизионной комиссии и их должностных лиц;
- 12.12.17.** Принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества
- 12.12.18.** Определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;
- 12.12.19.** Утверждение внутренних регламентов Товарищества, в том числе ведения Общего собрания членов Товарищества, деятельности его Правления;
- 12.12.20.** Рассмотрение и утверждение отчетов Правления Товарищества, заключений Ревизионной комиссии (ревизора). Заключение Ревизионной комиссии утверждается Общим собранием членов Товарищества только после предоставления Ревизионной комиссией сведений о направлении данного заключения для ознакомления Правлению Товарищества;
- 12.12.21.** Другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции Общего собрания членов Товарищества.
- 12.13.** Исключен (ред. от 12.12.2012г.)
- 12.14.** По вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания членов Товарищества в соответствии с п.п. 12.12.1. – 12.12.7., 12.12.10 настоящего Устава,

решения принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

12.15. Для подведения итогов голосования Общее собрание членов Товарищества избирает Счетную комиссию Товарищества сроком на два года в количестве трех человек и возлагает на нее следующие обязанности:

- подсчет количества явившихся на собрание членов Товарищества и определение наличия кворума, либо подсчет количества направленных в Товарищество бюллетеней при голосовании в форме опроса;

- подсчет количества голосов, поданных членами Товарищества по вопросам повестки дня, подведение итогов голосования;

- ведение и подписание протокола Счетной комиссии Общего собрания членов Товарищества.

12.16. Счетная комиссия Товарищества может быть назначена Правлением в случае если она не избрана общим собранием, либо кто-то из её членов на момент проведения общего собрания Товарищества не может принять в её деятельности участие.

12.17. Член Товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства. Опросные листы (решения) такого члена Товарищества признаются недействительными по соответствующим вопросам.

13. Правление Товарищества

13.1. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

13.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества в количестве 5 (Пяти) человек сроком на два года и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам его деятельности, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества.

В состав Правления товарищества не могут избираться члены Товарищества, являющиеся родственниками. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом Правления Товарищества.

Членом Правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член Ревизионной комиссии (Ревизор) Товарищества. Член Правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в Правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления Товарищества.

13.3. Выборы нового состава Правления Товарищества должны быть проведены не позднее, чем за один месяц до истечения срока полномочий предыдущего состава. В этом случае новый состав Правления Товарищества приступает к исполнению своих обязанностей в день, следующий за днем истечения срока полномочий предыдущего состава Правления Товарищества. Выборы членов Правления Товарищества могут быть проведены открытым или тайным голосованием.

13.4. По истечении срока действия полномочий членов Правления Товарищества в случае, если не был избран новый состав Правления Товарищества, старый состав Правления Товарищества обязан в течение одного месяца организовать проведение внеочередного Общего собрания членов Товарищества. По истечении срока действия

полномочий Правления Товарищества, их полномочия сохраняются не более чем на 3 (Три) месяца.

13.5. В случае досрочного сложения полномочий кем-либо из членов Правления Товарищества, новый член Правления Товарищества избирается на общем собрании членов Товарищества. Избранный таким образом член Правления Товарищества остается в должности до истечения срока полномочий Правления.

До избрания нового члена Правления Товарищества Правление Товарищества продолжает свою деятельность в суженном составе, при этом, если количество членов Правления становится четным, то при голосовании Председатель Правления Товарищества имеет право решающего голоса.

В случае если число членов Правления Товарищества уменьшается до 2 (Двух) человек, Правление Товарищества обязано созвать внеочередное Общее собрание членов Товарищества для избрания нового состава Правления Товарищества.

13.6. В обязанности Правления Товарищества входит:

13.6.1. Оперативное руководство текущей деятельностью Товарищества;

13.6.2. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований настоящего Устава;

13.6.3. Контроль своевременности внесения членами Товарищества и собственниками помещений, не являющихся членами Товарищества, установленных обязательных платежей и членских взносов;

13.6.4. Составление финансового плана Товарищества на соответствующий год, отчетов о финансовой деятельности, предоставление их на утверждение Общему собранию членов Товарищества;

13.6.5. Управление многоквартирным домом или заключение договора на управление им;

13.6.6. Заключение договоров на обслуживание и ремонт общего имущества;

13.6.7. Наем и увольнение работников для обслуживания многоквартирного дома;

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

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

13.6.10. Созыв и проведение Общих собраний членов Товарищества;

13.6.11. Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов;

13.6.12. Установление фактов причинения вреда имуществу собственников помещений;

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

13.6.14. Выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;

13.6.15. Рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений;

13.6.16. Разработка и вынесение на утверждение Общего собрания членов Товарищества: перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества; перечней дополнительных работ; расчет стоимости работ;

13.6.17. Расчет размеров платы за жилое (нежилое) помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества;

13.6.18. Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

13.6.19. Осуществление приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

13.6.20. Осуществление по поручению собственников помещений начислений, сбора, перечисления и перерасчета обязательных и иных платежей, а также взносов собственников своими силами либо путем привлечения третьих лиц;

13.6.21. Организация регулярных проверок технического состояния общего имущества;

13.6.22. Реализация мероприятий по ресурсосбережению;

13.6.23. Избрание из своего состава Председателя Правления Товарищества и заместителей Председателя Правления Товарищества, досрочное прекращение полномочий Председателя Правления Товарищества и его заместителей.

13.6.24. Передача технической, бухгалтерской и иной документации на дом, а также учредительных и иных документов Товарищества новому Правлению Товарищества. В случае ликвидации Товарищества и (или) изменения способа управления многоквартирным домом техническая, бухгалтерская и иная документация на дом передается ликвидационной комиссии или выбранной управляющей организации. Учредительные и иные документы Товарищества передаются ликвидационной комиссии или лицу, уполномоченному на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

13.6.25. Организация и создание, сопровождение и еженедельное информационное наполнение официального сайта Товарищества в сети Интернет, своевременное и полное размещение сведений о проведении Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества, принятых на них решениях, состоянии общего имущества и финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, иных сведений по решению Общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества.

13.6.26. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

13.7. Заседание Правления товарищества созывается Председателем Правления Товарищества либо его заместителями. Члены Товарищества имеют право свободно с предварительным уведомлением посещать любые заседания Правления Товарищества.

Регулярные заседания Правления Товарищества могут проводиться по графику или созываться Председателем Правления Товарищества или его заместителями в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления Товарищества. При этом заседания созываются не реже 1 (Одного) раза в месяц. Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления Товарищества по почте или вручаться лично не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

Специальные заседания Правления Товарищества могут созываться Председателем Правления Товарищества или его заместителями с уведомлением за 3 (Три) дня до их проведения, которое доставляется каждому члену Правления Товарищества лично или по почте и в котором указываются время, место и тема повестки дня заседания.

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

Решение Правления Товарищества признается правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов Правления товарищества. При голосовании членов Правления Товарищества по текущим вопросам управления и разделении голосов «ЗА» и «ПРОТИВ» поровну - голос Председателя Правления Товарищества является решающим.

Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества.

Информация о решениях Правления Товарищества и копии протоколов должны размещаться в доступных местах общего пользования (вход в подъезд, прилифтовые

площадки, доска объявлений) и на официальном сайте Товарищества в сети Интернет и быть доступной собственникам помещений, не являющихся членами Товарищества в объеме, предусмотренном настоящим Уставом для информирования членов Товарищества.

13.9. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счетах в банках, в соответствии с утвержденным в установленном настоящим Уставом порядке финансовым планом Товарищества.

13.10. Члены Правления и Председатель Правления товарищества несут перед Товариществом ответственность за причиненные своими действиями или бездействием Товариществу убытки. При этом не несут ответственности члены Правления Товарищества, голосовавшие против решения Правления Товарищества, которое повлекло за собой причинение убытков Товариществу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу по уважительной причине.

13.11. При заключении договора с управляющей организацией Правление Товарищества не вправе передавать часть своих функций этой управляющей организации.

14. Председатель Правления Товарищества и его заместители

14.1. Председатель Правления Товарищества избирается из числа членов Правления Товарищества сроком на два года. Срок полномочий Председателя Правления Товарищества начинается свое течение одновременно со сроком полномочий избравшего его Правления Товарищества.

14.2. Правление Товарищества в любое время вправе досрочно прекратить полномочия Председателя Правления Товарищества. В случае досрочного прекращения полномочий Председателя Правления Товарищества Правление Товарищества в двухнедельный срок обязано избрать нового Председателя Правления Товарищества из своего состава.

14.3. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

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

14.4. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

Председатель Правления Товарищества вправе совершать сделки, заключать и исполнять от имени Товарищества договоры (контракты, соглашения) исключительно с предварительного одобрения Правления Товарищества в следующих случаях:

1) если сделка, договор, контракт, соглашение должны быть заключены (исполнены) во исполнение полномочий Правления Товарищества, установленных пунктом 13.6 настоящего Устава;

2) если имеется заинтересованность Председателя Правления Товарищества, его родственников или свойственников, либо аффилированных с ними лиц в совершении сделки, заключении (исполнении) договора, контракта, соглашения;

3) если сумма сделки (договора, контракта, соглашения) или нескольких взаимосвязанных сделок (договоров, контрактов, соглашений) превышает 60 000 (Шестьдесят тысяч) рублей.

Сделки (договоры, контракты, соглашения), заключенные или исполненные Председателем Правления Товарищества от имени и за счет Товарищества с нарушением требования об их предварительном одобрении Правлением Товарищества, являются ничтожными.

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

14.6. Председатель Правления Товарищества обязан обеспечить Ревизионной комиссии (аудитору) свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

14.7. По истечении установленного срока полномочия Председателя Правления прекращаются.

14.8. Правление Товарищества в праве избирать из своего состава заместителей Председателя Правления Товарищества:

- заместителя Председателя Правления Товарищества по общим вопросам;
- заместителя Председателя Правления Товарищества по финансам.

Заместитель Председателя Правления Товарищества по общим вопросам организует работу с членами Товарищества и собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества, осуществляет оперативное руководство основными (приоритетными) проектами Товарищества. Заместитель Председателя Правления Товарищества по общим вопросам исполняет обязанности Председателя Правления Товарищества на время его отсутствия или в случаях досрочного прекращения полномочий Председателя Правления Товарищества.

Заместитель Председателя Правления Товарищества по финансам организует составление проекта финансового плана Товарищества, представление его Общему собранию членов Товарищества, исполнение утвержденного финансового плана Товарищества, контролирует правильность ведения бухгалтерского учета и отчетности Товарищества, согласовывает назначение сотрудников бухгалтерии Товарищества, в обязательном порядке визирует (согласовывает) все финансовые решения и документы Председателя Правления Товарищества.

Полномочия и обязанности заместителей Председателя Правления Товарищества определяется распределением обязанностей между Председателем Правления Товарищества и его заместителями, устанавливаемым Правлением Товарищества.

14.9. Председатель Правления товарищества и его заместители получают от Товарищества вознаграждение в размере, устанавливаемом Общим собранием членов Товарищества или Правлением товарищества.

15. Ревизионная комиссия Товарищества

15.1. Ревизионная комиссия Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества в составе 3 (Трех) человек сроком на два года. По истечении установленного срока полномочия Ревизионной комиссии Товарищества прекращаются.

Общее собрание членов Товарищества может принять решение об избрании одного Ревизора Товарищества в случае его профессиональной подготовленности.

15.2. В состав Ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества, а также их родственники.

15.3. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает Председателя.

15.4. Ревизионная комиссия Товарищества:

15.4.1. Контролирует деятельность Правления Товарищества и его Председателя, а также проводит не реже одного раза в год плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;

15.4.2. Представляет Общему собранию членов Товарищества заключения по финансовому плану Товарищества, годовому отчету и размерам обязательных платежей и членских взносов;

15.4.3. Отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

15.5. Ревизионная комиссия Товарищества подотчетна только Общему собранию членов Товарищества.

15.6. Члены Ревизионной комиссии Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством РФ.

15.7. Ревизионная комиссия Товарищества обязана:

15.7.1. Проверять выполнение Правлением Товарищества и Председателем Правления Товарищества решений Общих собраний членов Товарищества, Правления Товарищества, законность совершенных Правлением Товарищества от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества;

15.7.2. Осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов Ревизионной комиссии Товарищества, решению Общего собрания членов Товарищества либо по требованию членов Правления Товарищества;

15.7.3. Представлять отчет о результатах ревизии на утверждение Общего собрания членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений. Отчет предоставляется на Общее собрание членов Товарищества только после направления его для ознакомления Правлению Товарищества;

15.7.4. Информировать Правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на Общем собрании членов Товарищества.

15.8. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членов либо при выявлении злоупотреблений членами Правления Товарищества и Председателя Правления Товарищества своими полномочиями Ревизионная комиссия Товарищества в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное Общее собрание членов Товарищества либо обратиться в правоохранительные органы или в суд.

15.9. По решению Общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, кроме Ревизионной комиссии Товарищества может быть приглашен сторонний аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности, если данная деятельность подлежит лицензированию в соответствии с законодательством РФ.

16. Хозяйственная деятельность Товарищества

16.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.

16.2. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься следующими видами экономической деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме;

- оказывать услуги членам Товарищества и собственникам помещений, не являющимися собственниками Товарищества;
- оказывать услуги по управлению многоквартирными домами;
- иные виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.

16.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищество вправе использовать для оплаты общих расходов Товарищества или направлять в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

17. Ведение делопроизводства в Товариществе

17.1. Протоколы Общих собраний членов Товарищества подписывают председатель и секретарь таких собраний, данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся с листами регистрации членов Товарищества в его делах постоянно.

17.2. В случае принятия решения о голосовании в форме опроса постоянно хранению подлежат протоколы Общих собраний членов Товарищества с опросными листами (решениями собственников, бюллетенями).

17.3. Протоколы заседаний Правления Товарищества оформляются в письменной форме, подписываются Председателем Правления Товарищества или его заместителем, заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

17.4. Протоколы заседаний Ревизионной комиссии Товарищества оформляются в письменной форме, подписываются Председателем Ревизионной комиссии Товарищества и хранятся в делах товарищества постоянно.

17.5. Копии протоколов Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества, Ревизионной комиссии Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию, а также размещаются в доступных местах общего пользования (вход в подъезд, прилифтовые площадки, доска объявлений) и на официальном сайте Товарищества в сети Интернет, и должны быть доступны собственникам помещений, не являющихся членами Товарищества.

Заверенные выписки из данных документов предоставляются членам Товарищества по их требованию.

18. Обеспечение своевременности внесения платы за жилое (нежилое) помещение, иных обязательных платежей

18.1. В целях обеспечения своевременности внесения собственниками помещений платы за жилое (нежилое) помещение, платы за коммунальные услуги, иных обязательных платежей Правление Товарищества:

18.1.1. Своевременно и в полном объеме информирует собственников помещений об установленных тарифах на коммунальные услуги, установленных Общим собранием членов Товарищества размерах обязательных платежей, членских и иных взносов, о существующих льготах и предусмотренных возможностях сокращения обязательных платежей (установка приборов учета, перерасчет и проч.);

18.1.2. Обеспечивает формирование и предоставление на утверждение Общему собранию членов Товарищества экономически обоснованных и разумных предложений по установлению размеров обязательных платежей, членских и иных взносов;

18.1.3. Проводит разъяснительную работу среди собственников помещений по вопросам формирования размеров обязательных платежей, членских и иных взносов, порядку и направлениям расходования финансовых средств;

18.1.4. Разрабатывает и представляет на утверждение Общему собранию членов Товарищества предложения по сокращению расходов по обслуживанию и содержанию общего имущества, ресурсосбережению, установлению социальных льгот для отдельных категорий собственников помещений;

18.1.5. Проводит постоянную работу по отслеживанию своевременности осуществления собственниками помещений обязательных платежей, проводит работу по сокращению недоимки по обязательным платежам в порядке, установленном законодательством РФ и настоящим Уставом;

18.1.6. Обеспечивает своевременное письменное информирование собственников помещений об имеющейся у них задолженности по оплате обязательных платежей, сроках и основаниях возникновения задолженности, порядке ее погашения; обеспечивает начисление и предъявление к оплате пени на сумму задолженности в размерах и порядке, установленных действующим законодательством РФ и настоящим Уставом;

18.1.7. Обеспечивает направление или вручение собственникам помещений, имеющим задолженность по оплате обязательных платежей, уведомлений о наличии задолженности и приостановлении оказания услуг в соответствии с законодательством РФ и положениями настоящего Устава;

18.1.8. Обеспечивает соблюдение необходимого порядка разрешения споров по вопросам оплаты обязательных платежей, своевременно и полно рассматривает возражения и замечания собственников помещений по вопросам начисления и уплаты обязательных платежей;

18.1.9. Обеспечивает своевременное проведение сверки расчетов с собственниками помещений, по их требованию;

18.1.10. Обеспечивает обращение в судебные инстанции от имени Товарищества по вопросам взыскания с собственников помещений, имеющих задолженность по оплате обязательных платежей, причитающихся Товариществу сумм обязательных платежей и сумм ущерба, причиненного неправомерными действиями собственников помещений.

18.1.11. Обеспечивает исполнение в установленном законодательством порядке судебных актов о взыскании сумм задолженности и ущерба с собственников помещений в пользу Товарищества;

18.1.12. Рассматривает и разрешает заявления собственников помещений о предоставлении отсрочек и рассрочек по оплате обязательных платежей в порядке, установленном Общим собранием членов Товарищества или Правлением Товарищества самостоятельно в случае отсутствия соответствующего порядка, установленного Общим собранием членов Товарищества;

18.1.13. Обеспечивает заключение договоров о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества, на условиях аналогичных установленным для членов Товарищества. Обеспечивает своевременное заключение договора (соглашения) о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственником государственного жилищного фонда;

18.1.14. Устанавливает порядок внесения обязательных платежей нанимателями по договорам социального найма или договорам найма государственного жилищного фонда с учетом условий заключенного Товариществом договора (соглашения) о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственником государственного жилищного фонда;

18.1.15. Обеспечивает подписание с нанимателями по договорам социального найма или договорам найма государственного жилищного фонда договоров и соглашений о предоставлении Товариществом услуг, оказание которых фактически осуществляется всем собственникам помещений в многоквартирном доме, но оплата которых не входит в состав платы за жилое помещение в соответствии с договорами социального найма или договорами найма государственного жилищного фонда, если иное не установлено

договором (соглашением) о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственником государственного жилищного фонда;

18.1.16. Предпринимает иные меры, не противоречащие действующему законодательству РФ и города Москвы.

18.2. Размер и порядок оплаты обязательных платежей, включая плату за жилое (нежилое) помещение, плату за коммунальные услуги, иные обязательные платежи, установленные в соответствии с порядком, предусмотренным настоящим Уставом, являются одинаковыми для всех собственников помещений вне зависимости от факта их членства в Товариществе, а также для нанимателей по договорам социального найма или договорам найма государственного жилищного фонда, если иное не установлено:

- решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- решением Общего собрания членов Товарищества;
- договором (соглашением) о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственником государственного жилищного фонда;
- действующим законодательством РФ и города Москвы.

Размер и порядок оплаты членских и иных взносов является одинаковым для всех членов Товарищества, если иное не установлено Общим собранием членов Товарищества.

18.3. Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в Правление Товарищества с письменным заявлением о предоставлении отсрочки или рассрочке по оплате обязательных платежей с указанием причин, с которыми связана необходимость предоставления отсрочки или рассрочки.

Правление Товарищества обязано рассмотреть заявление собственника помещения на ближайшем заседании Правления Товарищества (но не позднее тридцати дней с даты получения заявления) и подготовить письменное мотивированное решение, которое вручается собственнику помещения лично, его представителю или направляется почтовым отправлением (заказным письмом).

При принятии решения по заявлению собственника помещения Правление Товарищества должно исходить из необходимости соблюдения интересов заявителя и Товарищества, иных собственников помещений, учитывая степень уважительности причины обращения с заявлением о предоставлении отсрочки или рассрочки.

По решению Правления Товарищества вопрос о предоставлении отсрочек или рассрочек отдельным собственникам помещений по их заявлениям может быть вынесен на ближайшее Общее собрание членов ТСЖ.

18.4. Задолженность по оплате расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, образовавшаяся у собственников помещений в период до заключения договоров о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, подлежит оплате такими собственниками помещений исходя из принципа равенства всех собственников помещений в многоквартирном доме с учетом их доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. При заключении договоров о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества, Правление Товарищества определяет размер существующей задолженности, осуществляет ее сверку с собственником и согласовывает сроки погашения задолженности после заключения договора с учетом возможности предоставления рассрочки ее погашения.

18.5. По заявлению собственника помещения (группы собственников помещений) Правление Товарищества вправе уменьшить размер обязательных платежей, причитающихся с собственника помещения, на сумму документально подтвержденных расходов этого собственника помещения на производство работ по содержанию или ремонту общего имущества.

Правление Товарищества не вправе отказать собственнику помещения в уменьшении размера обязательных платежей в случае, если произведенные собственником помещения расходы соответствуют направлениям расходования средств Товарищества в соответствии с финансовым планом Товарищества на текущий год и

способствовали соответствующему уменьшению соответствующих расходов Товарищества.

18.6. В целях сокращения задолженности собственников помещений по обязательным платежам Правление Товарищества обязано последовательно осуществлять следующие действия:

18.6.1. Направлять собственникам помещений уведомления о наличии задолженности с указанием суммы задолженности, периода и оснований ее возникновения;

18.6.2. Начислять и требовать уплаты пени на сумму задолженности в порядке, установленном законодательством РФ и настоящим Уставом;

18.6.3. Письменно или лично приглашать собственников помещений, имеющих задолженность, на заседания Правления Товарищества (или его рабочей группы) в целях получения объяснений собственника о причинах возникновения задолженности; проводить сверку расчетов с собственниками помещений, разъяснять порядок получения отсрочки или рассрочки по погашению задолженности;

18.6.4. При необходимости выносить вопрос о наличии задолженности у отдельных собственников помещений на обсуждение ближайшего Общего собрания членов Товарищества или общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме;

18.6.5. Открыто публиковать сведения о наличии у собственников помещений задолженности (при наличии документальных подтверждений ее возникновения), включая размещение соответствующей информации в доступных местах общего пользования (вход в подъезд, прилифтовые площадки, доска объявлений) и на официальном сайте Товарищества в сети Интернет, а также в средствах массовой информации с соблюдением требованием о достоверности информации, исключая распространение сведений, порочащих честь и достоинство, деловую репутацию;

18.6.6. Ограничивать доступ собственников помещений, имеющих задолженность, на территории общего пользования, к объектам общего имущества и инфраструктуры, не создавая препятствий для владения и пользования собственником принадлежащим ему помещением;

18.6.7. Ограничивать въезд транспорта собственника помещения, имеющего задолженность, либо иного транспорта, оказывающего такому собственнику услуги (за исключением транспорта оперативных служб) на внутридомовую территорию;

18.6.8. Приостановить на определенный срок оказание собственнику помещения, имеющему задолженность оказание Товариществом услуг (за исключением аварийно-восстановительных работ), оплата оказания которых входит в состав обязательных платежей;

18.6.9. В случае наличия возможности и по мере необходимости в установленном нормативными актами РФ и города Москвы порядке приостановить на определенный срок с заблаговременным уведомлением собственника помещения, имеющего задолженность, предоставление отдельных видов коммунальных услуг; обеспечить пломбирование устройств учета потребления ресурсов и запорных устройств с участием участкового уполномоченного милиции;

18.6.10. Обеспечить обращение от имени Товарищества в судебные органы в установленном порядке и с учетом соблюдения досудебного порядка урегулирования спора с заявлением о взыскании с собственника помещения, имеющего задолженность, суммы задолженности, начисленных пеней и причиненных неправомерными действиями убытков Товарищества; обеспечить исполнение судебного акта в установленном порядке;

18.6.11. Обеспечить обращение от имени Товарищества в правоохранительные органы в случае наличия в действия собственника помещения, имеющего задолженность, признаков деяния, влекущего административную или уголовную ответственность.

18.7. Все споры и разногласия по вопросам возникновения и погашения задолженности подлежат разрешению преимущественно путем переговоров и

консультаций. В случае не достижения соглашения собственник помещения вправе обратиться в компетентный суд для разрешения разногласий.

Собственник помещения и Правление Товарищества могут согласовать передачу возникших разногласий на разрешение любого компетентного третейского суда в соответствии с установленной им процедурой рассмотрения споров.

Собственник помещения и Правление Товарищества могут согласовать передачу спора на разрешение третейского суда для разрешения конкретного спора, образованного в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 24.07.2002 г. № 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации». Соглашением о передаче спора на разрешение такого суда определяется порядок его образования и принятия решения.

19. Реорганизация Товарищества

19.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

19.2. Товарищество по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

20. Ликвидация Товарищества

20.1. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

21. Заключительные положения

21.1. Устав Товарищества утверждается Общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с момента государственной регистрации.

21.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения Общего собрания членов Товарищества и не могут противоречить действующему законодательству РФ. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации.

