

УТВЕРЖДЁН
Общим собранием собственников
помещений жилого дома по адресу:
143530, Московская область, г. Истра, ул.
Главного конструктора В. И. Адасько,
дом 7, корпуса 1, 2, 3.

Протокол №
от «_____» _____ 2023 года

УСТАВ

Товарищества собственников
недвижимости

«ТСЖ-Подкова»

Город Истра
2023 год

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников недвижимости «ТСЖ-Подкова», именуемое в дальнейшем «Товарищество», было создано, как Товарищество собственников жилья «ТСЖ-Подкова» и функционирует в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников недвижимости «ТСЖ-Подкова».

1.3. Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: ТСН «ТСЖ-подкова». Вид товарищества – ТСН применяется вместо ранее используемого – ТСЖ в связи с изменениями законодательства РФ.

1.4. Место нахождения Товарищества:

143530, Московская область, г. Истра, ул. Главного конструктора В. И. Адасько, дом 7, корпус 2.

1.5. Почтовый адрес Товарищества:

143530, Московская область, г. Истра, ул. Главного конструктора В. И. Адасько, дом 7, корпус 2.

1.6. Место нахождения исполнительного органа Товарищества: 143530, Московская область, г. Истра, ул. Главного конструктора В. И. Адасько, дом 7, корпус 2. .

1.7. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности.

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. Товариществом признается некоммерческая организация, вид Товариществ собственников недвижимости, представляющее собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме (Товарищество собственников жилья как способ управления многоквартирным домом, предусмотренный Жилищным Кодексом РФ) для совместного управления комплексом общего имущества многоквартирного дома, обеспечения содержания этого комплекса, 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 в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, в том числе социальной помощи гражданам, ведения просветительской деятельности, направленной на достижение целей создания Товарищества.

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

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

1.12. 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.

1.13. Товарищество осуществляет управление многоквартирным домом, а также представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в многоквартирном доме, в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, физическими лицами, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, иными третьими лицами, а также в суде.

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

1.15. С момента регистрации Товарищества собственники помещений обязаны выполнять законные требования Товарищества.

2. Термины и определения

2.1. Понятия и термины, используемые в настоящем Уставе, если иное не вытекает из его контекста, применяются в том значении и содержании, в котором они приведены в Жилищном кодексе Российской Федерации и иных нормативных правовых актах. Если после принятия настоящей редакции Устава Товарищества действующее законодательство претерпит изменения, после чего ряд положений настоящего Устава могут не соответствовать нормам права, настоящий Устав действует в той мере, в которой не противоречит действующему законодательству.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу Товарищества

3. Цель и виды деятельности Товарищества

3.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых/нежилых помещений в многоквартирном жилом доме (далее - собственник помещения), созданное в целях:

3.1.1. Управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников помещений в пределах полномочий, предоставленных общим собранием собственников;

3.1.2. Реализации собственниками жилых/нежилых помещений законных прав по владению, пользованию, распоряжению общим имуществом в пределах, установленных законодательством РФ и настоящим уставом;

3.1.3. Контроля за поставками ресурсоснабжающими организациями по централизованным сетям инженерного обеспечения коммунальных ресурсов в многоквартирный дом для предоставления коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме в месте исполнения обязательств таким договорам;

3.1.4. Исполнения функции заказчика на работы по эксплуатации, модернизации, ремонту, проектированию, надстройке, строительству и реконструкции помещений, зданий и сооружений, иного общего имущества многоквартирного дома;

3.1.5. Заключения договоров, контрактов, соглашений и иных сделок с физическими и юридическими лицами, а также совершения иных действий, в соответствии с целями и задачами своей деятельности, в том числе и в отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и иными организациями;

3.1.6. Контроля исполнения обязательств по ранее заключенным договорам, контрактам, соглашениям и иным сделкам, а также установления фактов невыполнения работ и неказания услуг или обеспечения договорных обязательств не в полном объеме или ненадлежащего качества;

3.1.7. Ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом;

3.1.8. Сохранения, приращения и модернизации общего имущества в многоквартирном жилом доме путем реконструкции, надстройки части общего имущества, а также путем получения в пользование, получения или приобретения в общую долевую собственность земельных участков для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек с последующей их эксплуатацией;

3.1.9. Распределения между членами Товарищества и другими собственниками помещений обязанностей по возмещению соответствующих издержек для обеспечения

обслуживания, надлежащего содержания, поддержки санитарного, технического, противопожарного и экологического состояния, а также ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома;

3.1.10. Обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного и иного состояния общего имущества, жилых и нежилых помещений в пределах ответственности и обязательств, возникающих из соответствующих договоров на обслуживание, обеспечение коммунальными услугами и других договоров;

3.1.11. Обеспечения соблюдения членами товарищества, другими собственниками и совместно с ними проживающими лицами, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми, нежилыми помещениями, местами общего пользования, земельным участком с элементами озеленения и благоустройства и иными объектами, находящимися на данном участке, обеспечивающими обслуживание, эксплуатацию и благоустройство многоквартирного дома;

3.1.12. Проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

3.1.13. Получения и использования на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными настоящим Уставом, заемных средств, в том числе под залог имущества Товарищества и под гарантии государственных и муниципальных органов;

3.1.14. Осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных федеральным законодательством и ст. 3.2 настоящего Устава;

3.1.15. Предоставления в возмездное пользование или ограниченное возмездное пользование части общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с поручением (решением) общего собрания собственников помещений и нормами действующего законодательства;

3.1.16. Продажи или передачи во временное пользование, мены имущества, принадлежащего Товариществу;

3.1.17. Выполнения работ и оказания услуг для собственников помещений;

3.1.18. Передачи по договору материальных и денежных средств лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

3.1.19. Представления общих законных интересов, защиты законных прав собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

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

3.2.1. Обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме; Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества многоквартирного дома, реконструкция уже существующих объектов (на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме);

3.2.2. Сдачу в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме (на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с направлением средств в резервный фонд Товарищества для покрытия дополнительных расходов по содержанию общего имущества многоквартирного дома / оплате коммунальных ресурсов).

3.3. Товарищество вправе заниматься иной хозяйственной и социально-просветительской деятельностью, не запрещенной действующим законодательством, в интересах собственников помещений / членов Товарищества.

3.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, направляется на содержание и ремонт общего имущества и/или направляется в специальные, резервный и иные фонды Товарищества, средства которых расходуются на цели, соответствующие задачам Товарищества, указанным в Уставе. Дополнительный

доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные главой 14 Жилищного кодекса РФ и настоящим Уставом.

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

4.1. Объектами собственности членов Товарищества и других собственников помещений являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и/или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в общей долевой собственности. Перечень объектов общего имущества, порядок его формирования и государственной регистрации определяется действующим законодательством.

4.2. Собственники помещений осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского и жилищного законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора. Нежилые помещения используются в соответствии с их целевым назначением с соблюдением установленных норм и порядка их содержания.

4.3. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в многоквартирном доме, в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, физическими лицами, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, иными третьими лицами, а также в суде.

4.4. Доля собственника помещения в праве общей долевой собственности на общее имущество, а также размер платы за содержание и ремонт (текущий и/или капитальный) общего имущества, а также иные расходы, определяются в соответствии с действующим законодательством.

4.5. Доля собственника в праве на общее имущество не выделяется в натуре, не может быть передана третьим лицам в пользование, владение и распоряжение отдельно от права собственника на индивидуальное имущество в многоквартирном доме.

4.6. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное инженерное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (элементы системы отопления, водоснабжения и водоотведения, электроснабжения и иные), а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного жилого дома, места общего пользования.

4.7. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания собственников помещений, принятого в соответствии с законом, могут быть переданы по договору, заключаемому Товариществом, во временное возмездное пользование третьим лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

4.8. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений путем его реконструкции.

4.9. Обременение части общего имущества возможно в виде сохранения прав лиц, возникших до введения в действие Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ). Данное положение имеет силу лишь в том случае, если до введения в действие ЖК РФ данным обременением не были нарушены ранее возникшие права собственников помещений

многоквартирного дома. Новое же обременение возможно путем заключения соглашения между лицом, требующим обременения, и собственниками, волю которых может выражать только общее собрание собственников.

4.10. Реализация принятых решений в отношении общего имущества собственников помещений находится в компетенции правления Товарищества в соответствии с настоящим Уставом и нормами действующего законодательства.

4.11. Товарищество приобретает собственные имущественные права и обязанности в соответствии с гражданском законодательством.

4.12. Во избежание возникновения задолженности по оплате жилищных и коммунальных услуг член Товарищества (собственник) обязан предоставлять в правление Товарищества достоверные сведения и документы:

- Об обременении принадлежащего ему помещения;
- Об изменениях, касающихся принадлежащего ему имущества, включая различные гражданско-правовые сделки (наследование, дарение и проч.)
- Об изменении состава членов семьи, состава проживающих и пользующихся принадлежащем ему помещением.

4.13. Член Товарищества, осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, представить приобретателю следующие документы, если иное решение не принято общим собранием Товарищества:

- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества в многоквартирном жилом доме;
- сведения о залоге помещений;
- данные действующего бюджета и финансового отчета Товарищества;
- сведения об обязательствах собственника перед Товариществом в виде выписки от Правления Товарищества, оформленной надлежащим образом;
- сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество собираются произвести в течение одного - двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

Кроме того, в дополнение к этим сведениям собственником может быть представлена копия Устава Товарищества и сведения об его обязательствах перед Товариществом, если иной порядок раскрытия информации о деятельности Товарищества не предусмотрен действующим законодательством.

4.14. Все собственники помещений несут бремя расходов по управлению многоквартирным домом, эксплуатации, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в соответствии с долями в праве общей собственности на общее имущество.

4.15. Неиспользование собственником принадлежащего ему помещения в многоквартирном доме и/или общего имущества не является основанием для освобождения собственника помещения от участия в расходах на управление, эксплуатацию, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме, соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, а также в оплате за коммунальные услуги, необходимые для содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, поддержания необходимого температурно-влажностного режима во всех помещениях многоквартирного дома.

5. Членство в Товариществе

5.1. Членами Товарищества могут быть собственники и/или пользователи жилых и/или нежилых помещений в многоквартирном доме.

5.2. Членство в Товариществе возникает у собственника и/или пользователя помещения на основании заявления о вступлении в члены Товарищества и сопровождается возникновением у него прав и обязанностей, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

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

5.4. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи письменного заявления о выходе из числа членов Товарищества или с момента прекращения права **собственности** члена Товарищества на помещение (доли в праве общей собственности на помещение), его смерти, ликвидации юридического лица – собственника помещения, либо ликвидации Товарищества, как юридического лица.

5.5. Интересы несовершеннолетних или недееспособных собственников помещений представляют в Товариществе их родители, опекуны, попечители и другие лица в установленном законодательством порядке.

5.6. Собственник помещения, наниматель, арендатор (и члены их семей), систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению цели и задач Товарищества, может привлекаться к административной или судебной ответственности в порядке, установленном законодательством.

5.7. В случае, если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут участвовать в деятельности Товарищества (включая и собрания членов Товарищества) самостоятельно либо с оформлением соответствующей доверенности, оформленной согласно ст. 185 Гражданского Кодекса РФ.

6. Права Товарищества

6.1. Товарищество имеет право:

6.1.1. В соответствии с действующим законодательством определять порядок реализации обязанностей по обеспечению надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

6.1.2. Организовывать для реализации Уставной деятельности собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в многоквартирном доме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации (включая и организацию расчетов за жилищно-коммунальные и иные услуги) и расчетным счетом Товарищества;

6.1.3. На основании решения органов управления Товарищества устанавливать размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, Формировать на основании этого финансово-хозяйственный план на содержание и ремонт общего имущества (смету) Товарищества.

6.1.4. Устанавливать в порядке, предусмотренном действующим законодательством размер вступительных, специальных взносов и отчислений в резервный и иные фонды Товарищества, а также расходов на другие установленные Уставом Товарищества цели;

6.1.5. Подготавливать предложения собственникам помещений по текущему и/или капитальному ремонту общего имущества для принятия решений общими собраниями собственников помещений, а также проводить расчет расходов на его проведение своими силами и/или с привлечением третьих лиц;

6.1.6. Осуществлять начисление, сбор и перечисление обязательных платежей (и/или взносов), связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных и иных услуг, в порядке, установленном органами управления Товарищества собственников жилья и нормами действующего жилищного законодательства.

6.1.7. Осуществлять контроль за деятельностью этих юридических и/или физических лиц и требовать исполнения обязательств по заключенным Товариществом договорам;

6.1.8. 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.

6.1.9. Приобретать движимое и недвижимое имущество, владеть и распоряжаться им в соответствии с целями и задачами Товарищества;

6.1.10. Продавать, обменивать, сдавать в аренду, в наем и отчуждать иным способом юридическим и физическим лицам имущество Товарищества, в том числе оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса Товарищества в случае их морального устаревания, износа, физического уничтожения или порчи;

6.1.11. Выполнять на возмездной основе работы для собственников помещений и предоставлять им услуги (в том числе прием и отправку корреспонденции собственников помещений, проведение ремонта имущества собственников, вскрытие квартир по просьбе собственников, составление писем в сторонние организации, выполнение других отдельных поручений, содержание общего имущества силами специалистов правления и проч.) при осуществлении Товариществом уставной деятельности;

6.1.12. Страховать общее имущество и/или объекты общей долевой собственности, а также имущество Товарищества.

6.1.13. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ и настоящим Уставом;

6.1.14. Совершать иные действия и вести хозяйственную деятельность, не противоречащие ЖК РФ и настоящему Уставу.

6.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений, Товарищество собственников жилья вправе:

6.2.1. Предоставлять на возмездной основе заинтересованным лицам в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме в пределах, определенных решением общего собрания собственников помещений, путем заключения соответствующих гражданско-правовых договоров (в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), действуя в интересах собственников помещений.

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

6.2.3. Получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации на основании решения общего собрания собственников помещений, согласно действующему законодательству;

6.2.4. Заключать сделки и совершать иные действия, отвечающие целям и задачам Товарищества.

6.3. Помещать в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги часть временно свободных денежных средств, либо использовать их иным способом в соответствии с целями и задачами Товарищества и настоящим Уставом.

6.4. В случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах, обязательных платежах (включая оплату коммунальных услуг) и взносах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного их возмещения.

6.5. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений обязательств по уплате обязательных платежей (взносов), за содержание и ремонт общего имущества, а также за коммунальные и связанные с ними услуги.

6.6. Товарищество на основании решения общего собрания членов Товарищества имеет право быть реорганизованным в жилищный или жилищно-строительный кооператив в соответствии с гражданским законодательством.

6.7. Товарищество имеет право быть участником (учредителем) юридических лиц, включая также объединения коммерческих и (или) некоммерческих организаций в форме

ассоциаций и союзов, при этом правление Товарищества уполномочивается совершать все необходимые для этого действия.

6.8. Товарищество имеет право пользоваться всеми правами, предоставленными юридическому лицу законодательством Российской Федерации, реализация данного права находится в компетенции правления Товарищества.

7. Обязанности Товарищества

7.1. Товарищество обязано:

7.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательства РФ и настоящего Устава;

7.1.2. Представлять законные интересы собственников помещений в договорных отношениях с управляющей, эксплуатирующими, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, юридическими и физическими лицами, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, иными третьими лицами, а также в суде при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом, в том числе с восстановлением нарушенных прав собственников помещений, связанных с владением, использованием и распоряжением объектами и элементами общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

7.1.3. Обеспечивать надлежащее состояние общего имущества в многоквартирном доме путём заключения договоров управления, о содержании и ремонте общего имущества и иных договоров, а также посредством сбора платежей на оплату коммунальных и прочих услуг, предоставляемых собственникам, нанимателям (включая лиц, проживающих совместно с ними) и арендаторам, ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества;

7.1.4. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) общего имущества в многоквартирном доме, заключать соответствующие законодательству РФ договоры с юридическими и физическими лицами;

7.1.5. Выступать Стороной по Договору управления многоквартирным домом от собственников помещений в случае выбора способа управления многоквартирным домом «управляющей организацией», а также в случае решения правления о заключении такого договора в рамках реализации хозяйственной деятельности Товарищества.

7.1.6. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам, включая контроль за исполнением управляющей организации своих обязанностей по договору управления;

7.1.7. Устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, а также факты причинения вреда имуществу собственников помещений, общему имуществу;

7.1.8. Осуществлять контроль за состоянием и использованием объектов и элементов общего имущества собственников помещений, мест общего пользования, инженерных систем и оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, в том числе с целью обеспечения сохранения общего имущества.

7.1.9. Обеспечивать выполнение всеми собственниками, нанимателями (включая и лиц, проживающих совместно с ними) и арендаторами помещений в многоквартирном доме обязательств по своевременному и полному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, настоящим Уставом, решениями общего собрания собственников помещений и/или членов Товарищества;

7.1.10. Обеспечивать проведение единовременно и (или) регулярно мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с принципами, установленными Правительством Российской Федерации, органами

исполнительной власти субъектов Российской Федерации и/или решениями общего собрания.

7.1.11. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий /бездействия третьих лиц, затрудняющих или препятствующих реализации прав собственников по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом;

7.1.12. Товарищество является оператором персональных данных в соответствии с Федеральным законом № 152 -ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных».

7.2. Товарищество обязано хранить:

7.2.1. учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;

7.2.2. протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы правления, приказы исполнительного органа Товарищества;

7.2.3. документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;

7.2.4. документы делопроизводства Товарищества;

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

7.2.6. иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества, исполнительного органа Товарищества.

7.3. Товарищество, представляя законные интересы собственников помещений в отношении с управляющей, ресурсоснабжающей, обслуживающей организациями, а также во взаимоотношениях с третьими лицами, в жилищных правоотношениях:

7.3.1. осуществляет хранение оригиналов и копий правоустанавливающих и правоутверждающих документов на жилые/нежилые помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания и использования гражданами и юридическими лицами этих помещений, а также документов, имеющих отношение к составу и техническому состоянию общего имущества многоквартирного дома и иных необходимых документов;

7.3.2. осуществляет прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников помещений /законных представителей собственника на действия/бездействие управляющей, обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, юридических и физических лиц;

7.3.3. выдает собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий;

7.3.4. исполняет поручения членов Товарищества в рамках уставной деятельности;

7.3.5. ведет бухгалтерскую, статистическую и иную документацию;

7.3.6. выполняет иные обязанности в пределах, предоставленных собственниками полномочий в соответствии с настоящим Уставом;

8. Средства и имущество Товарищества

8.1. Общее имущество собственников помещений (в соответствии с п. 2.1 настоящего Устава) не является имуществом Товарищества.

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

8.3. Имущество и средства Товарищества складываются из:

8.3.1. обязательных платежей, вступительных, целевых, периодических и иных взносов членов Товарищества;

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

8.3.3. целевых, периодических и прочих поступлений в виде передаваемых Товариществу установленных государственных и муниципальных дотаций (субсидий и

проч.) на финансирование затрат по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, а также компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, иных предусмотренных льгот и дотаций, в установленных законодательством РФ и города Москвы случаях;

8.3.4. прочих поступлений.

8.4. Платежи и взносы могут поступать Товариществу путем перечислений денежных средств на банковский счет Товарищества или путем их внесения в кассу Товарищества с оформлением соответствующих документов учета;

8.5. По решению общего собрания членов Товарищества могут быть образованы специальные фонды (например, резервный фонд и фонд на восстановление и ремонт общего имущества, фонд капитального ремонта), средства которых расходуются на цели, предусмотренные Уставом, и с принятыми Положениями о соответствующих фондах (далее- Положение о фонде...).

8.6. По мере необходимости для покрытия дополнительных расходов для поддержания требуемого Федеральным законодательством состояния общего имущества многоквартирного дома правление Товарищества может ставить вопрос перед общим собранием членов Товарищества о специальных начислениях и сборов с членов Товарищества, а также вносить соответствующие на общее собрание собственников помещений многоквартирного дома.

9. Обязанности члена Товарищества и собственника помещения. Участие в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества, прочих расходов.

9.1. Собственник жилого и/или нежилого помещения владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными законодательством РФ, за свой счет осуществляя содержание и ремонт принадлежащего ему помещения.

9.2. Пользование жилыми/нежилыми помещениями должно осуществляться с учетом требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных правил, требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми/нежилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ/внутренними правилами Товарищества.

9.3. Пользование помещениями не должно нарушать законные интересы других собственников и правообладателей помещений в многоквартирном доме.

9.4. Собственник/наниматель/арендатор жилого/нежилого помещения, прочие физические и юридические лица, обязаны использовать объекты общего имущества многоквартирного дома, переданные в управление Товариществу, а также имущество Товарищества в соответствии с их целевым назначением, не нарушая права и интересы других собственников при пользовании данными объектами.

9.5. Переустройство и/или перепланировка, изменение целевого назначения помещения в доме осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ. Товарищество в соответствии с действующим законодательством осуществляет контроль за соблюдением законных прав собственников помещений на владение, пользование и распоряжение общим имуществом, за техническим состоянием инженерных систем и оборудования, входящих в состав общего имущества.

9.6. Члены Товарищества обязаны для обеспечения надлежащего состояния общего имущества вносить на расчетный счет Товарищества плату своевременно и в полном объеме за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, если иное не вытекает из договора собственника с арендатором или нанимателем.

9.7. Размер платы за коммунальные услуги, входящей в состав платы за содержание общего имущества, устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

9.8. Члены Товарищества обязаны нести расходы на содержание и ремонт (включая капитальный) общего имущества многоквартирного дома, производить оплату коммунальных услуг (связанных с содержанием общего имущества), в соответствии с долей в праве общей собственности.

9.9. Обязательные платежи и взносы, а также плата за коммунальные услуги вносятся на расчетный счет Товарищества не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, на основании выставляемого им платежного документа (счета-квитанции, при этом, может быть предусмотрено использование одного платежного документа для помещения, находящегося в собственности нескольких лиц, если нет решения суда о разделе квитанции на оплату).

9.10. Товарищество обеспечивает выполнение положений Жилищного Кодекса РФ, связанных с несвоевременным и (или) неполным внесением платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги.

9.11. Член Товарищества обязан обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение в случае необходимости поддержания его в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности, или для предотвращения возможного ущерба объектам общей собственности.

9.12. Член Товарищества обязан предпринимать самостоятельно необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности. Если иное не предусмотрено договором найма или аренды жилого/нежилого помещения, собственник помещения обязан за свой счет устранять ущерб, нанесенный имуществу других собственников, включая общее имущество многоквартирного дома и Товарищества.

9.13. В случае принятия общим собранием собственников помещений в установленном порядке решения об изменении способа управления многоквартирным домом на «управление управляющей организацией» и утверждения условий договора управления, Товарищество выступает от имени собственников Стороной по договору управления с управляющей организацией, при этом обязательства собственников перед Товариществом по ранее заключенным договорам сохраняют свое действие до полного их исполнения.

9.14. При заключении Товариществом договора управления с управляющей организацией Товарищество на основании жилищного законодательства и положений настоящего Устава, контролирует исполнение договора управления управляющей организацией. В случае ненадлежащего выполнения условий договора управления управляющей организацией, Товарищество обязано действовать в соответствии с действующим законодательством в интересах собственников помещений.

10. Права членов Товарищества

10.1. Член Товарищества имеет право:

10.1.1. самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему жилым/нежилым помещением, в том числе сдавать принадлежащие ему помещения в наем или аренду в установленном порядке, осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащим ему помещении;

10.1.2. участвовать в общем собрании членов Товарищества, голосовать лично или через своего представителя, избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и его орган контроля;

10.1.3. получать информацию о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах лично и через его органы контроля;

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

10.1.5. добровольно выйти из состава членов Товарищества;

10.1.6. вносить на расчетный счет Товарищества плату за содержание и ремонт общего имущества, иные платежи в взносы, а также вносить оплату за коммунальные услуги;

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

10.1.8. осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

11. Обязанности членов Товарищества

11.1. Член Товарищества обязан:

11.1.1. выполнять требования настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества, председателя правления и правления Товарищества;

11.1.2. участвовать в мероприятиях (включая и общие собрания членов Товарищества), проводимых Товариществом;

11.1.3. использовать принадлежащее ему помещение и объекты общего имущества в соответствии с их целевым назначением, с соблюдением требований законодательства РФ, санитарных, противопожарных и иных правил и норм, не нарушая права и законные интересы других собственников помещений в многоквартирном доме;

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

11.1.5. своевременно и в полном объеме вносить обязательные платежи, взносы и сборы, необходимые для покрытия затрат, связанных с управлением, эксплуатацией и использованием всего комплекса имущества многоквартирного дома, а также со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества;

11.1.6. своевременно извещать Товарищество о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем;

11.1.7. предоставлять Товариществу или уполномоченной им организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ;

11.1.8. предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общего имущества собственников помещений, имуществу Товарищества.

11.1.9. допускать в помещение должностных лиц Товарищества, уполномоченных Товариществом обслуживающих организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, а также осмотра инженерного оборудования и инженерных систем, входящих в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, приборов учета и контроля;

11.1.10. устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников, общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, имуществу Товарищества им самим лично или лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые/нежилые помещения в соответствии с договорами найма, аренды.

11.1.11. соблюдать иные установленные общим собранием членов Товарищества требования или иными правовыми актами.

11.1.12. Для обеспечения Товариществом функций управления многоквартирным домом собственники помещений - члены Товарищества обязаны предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, позволяющие их идентифицировать и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, своевременно

информировать правление товарищества о любых изменениях, включая и возникновение обременения права собственности другими обязательствами.

12. Органы управления и контроля Товарищества

12.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества
- Председатель правления Товарищества.

12.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

12.3. Организационно-распорядительная текущая деятельность Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

12.4. Контроль за работой правления Товарищества, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества.

13. Общее собрание членов Товарищества

13.1. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном нормами жилищного Кодекса РФ и настоящим Уставом.

13.2. Очередное общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, предусмотренном жилищным законодательством. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов Товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается настоящим Уставом. Обязанности по организации общего собрания Товарищества, помимо инициатора, возлагаются на членов и председателя правления, а также на штатных сотрудников правления, включая специально созданную для этих целей комиссию по проведению общих собраний. Правление Товарищества утверждает повестку собрания.

13.3. Вопросы об оплате дополнительных услуг, выгоды от которых получают не только собственники помещений, но и наниматели/арендаторы помещений в многоквартирном доме, находящихся в собственности муниципального образования, утверждаются общим собранием собственников / членов Товарищества, а в случае несогласия собственника помещений - муниципального образования / субъекта Федерации-города Москвы могут определяться / утверждаться общим собранием собственников, нанимателей и арендаторов помещений в многоквартирном доме (в том числе вопросы об оплате работы консьержей, системы безопасности дома и прочего).

13.4. Общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном действующим законодательством. Общее собрание может быть очередным и внеочередным. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления и/или ревизионной комиссии (ревизора). Выборы (довыборы) членов правления и/или ревизионной комиссии могут осуществляться как при проведении годового очередного общего собрания членов Товарищества, так и при проведении внеочередных общих собраний членов Товарищества.

Правление также обязано провести общее собрание членов Товарищества при обращении собственников, обладающих не менее 10 % голосов от общего числа голосов, при этом инициаторы внеочередного собрания самостоятельно решают вопрос о его финансировании. Без решения вопроса о финансировании общего собрания инициатива о его проведении правлением не удовлетворяется.

13.5. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества может размещаться на сайтах в сети Интернет и/или может быть размещено в помещениях многоквартирного дома, доступных для всех собственников данного дома (в помещении, занимаемом Правлением Товарищества и/или в подъездах и/или на информационных

стендах) но не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества. Уведомление о проведении общего собрания также может быть опущено в почтовый ящик. Товарищество не несет ответственность за неуведомление члена Товарищества, отсутствующего в многоквартирном доме в период организации и проведения общего собрания членов Товарищества и не представившего правлению информацию о месте своего фактического проживания/ нахождения.

13.6. В уведомлении о проведении общего собрания указывается сведения об инициаторе собрания, форма, место и время проведения собрания, повестка дня собрания, другие, сведения, определенные действующим законодательством.

13.7. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

13.8. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает числом голосов пропорционально доле участия, предусмотренной настоящим Уставом.

13.9. Член Товарищества может письменно делегировать свое право голоса на общем собрании членов Товарищества любому доверенному лицу, в том числе представителю по доверенности, составленной в письменной форме и удостоверенной в порядке, установленном действующим законодательством.

13.10. Граждане, работающие в Товариществе по трудовому договору, контракту или гражданско-правовому договору, а также другие собственники помещений могут участвовать в собрании с правом совещательного голоса.

13.11. Общее собрание правомочно, если в нем приняли участие члены Товарищества, обладающие более 50 % голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

13.12. 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.

13.13. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания, согласовывает с Правлением повестку собрания.

13.14. Если иное не предусмотрено уставом, общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления или управляющий, если последний является членом Товарищества или ему полностью переданы все права по управлению Товариществом.

13.15. Безусловным правом общего собрания членов Товарищества является принятие решений по вопросам, по которым требуется большинство в 2/3 голосов от общего числа голосов:

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

13.15.2. о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

13.15.3. об определении направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

13.15.4. Иные вопросы, определенные действующим законодательством.

13.16. Безусловным правом общего собрания членов Товарищества является принятие решений по вопросам, по которым требуется простое большинство голосов от общего числа голосов:

13.16.1. Внесения изменений и дополнений в Устав Товарищества, принятие новой редакции Устава Товарищества.

13.16.2. Избрания членов правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора);

- 13.16.3. Установления размеров и периодичности обязательных платежей, сборов и взносов членов Товарищества и других собственников помещений в многоквартирном доме;
- 13.16.4. 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;
- 13.16.5. Утверждения (принятие) годового плана о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества (сметы) и отчета о выполнении такого плана, отчета ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 13.16.6. Иные вопросы, определенные действующим законодательством.
- 13.17. Общим собранием членов Товарищества принимаются решения по другим вопросам, относящимся к текущей деятельности Товарищества, для решения которых также достаточно простого большинства голосов, включая, в том числе:
- 13.17.1. Рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора);
- 13.17.2. Принятие и изменение правил внутреннего распорядка работников Товарищества. Введения ограничений на использование общего имущества, определение размера вознаграждения членам правления и работникам Товарищества,
- 13.17.3. Принятие отчетов правления Товарищества, заключений (Отчетов) ревизионной комиссии (ревизора). Заключение ревизионной комиссии принятие общим собранием только после предоставления ревизионной комиссией сведений о направлении данного заключения для ознакомления правлению Товарищества;
- 13.17.4. Утверждение (принятие) отчетов правления Товарищества об исполнении финансово-хозяйственного плана (сметы), заключений (Отчетов) ревизионной комиссии (ревизора). Заключение (отчет) ревизионной комиссии утверждается общим собранием только после предоставления ревизионной комиссией сведений о направлении данного заключения для ознакомления правлению Товарищества;
- 13.18. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления Товарищества.
- 13.19. Вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания, могут быть рассмотрены путём заполнения бланков решений (письменного опроса в заочной или очно-заочной формах) членами Товарищества. Решения по результатам опроса принимаются в соответствии с пунктами с 13.15-13.17. настоящего Устава и оформляются протоколом.
- 13.20. Проведенные с нарушением требований Жилищного Кодекса и Устава Товарищества любые собрания членов Товарищества, по вопросам, относящимся к компетенции собрания или правления Товарищества, равно как и решения, принятые на основании таких собраний, не имеют юридической силы и не подлежат исполнению.
- 13.21. В состав счетной комиссии могут входить члены правления Товарищества, а также, по решению общего собрания членов Товарищества, могут быть включены члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества, прочие собственники-члены Товарищества. Правлением Товарищества могут также рекомендоваться к включению в члены счетной комиссии уполномоченные представители собственника помещений.
- 13.22. Заполненные бланки решений членов Товарищества оформленные в письменной форме и по вопросам, поставленным на голосование, передаются в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания (в том числе могут быть переданы членам Правления Товарищества или уполномоченным на то лицам, оставлены в помещении, занимаемом Правлением Товарищества, и/или опущены в почтовые ящики членов правления и ревизионной комиссии, уполномоченных лиц).
- 13.23. Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

13.24. Результаты общих собраний членов Товарищества, оформленные протоколом, размещаются в соответствии с информацией, указанной в уведомлении собственников помещений членов Товарищества (например, на сайтах в сети Интернет / в помещении многоквартирного дома, доступном для собственников данного дома (в помещении, занимаемом правлением Товарищества и/или в подъездах дома и/или на информационных стендах).

14. Правление Товарищества

14.1. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на два года и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам деятельности Товарищества. Правление Товарищества обеспечивает реализацию решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и решений общих собраний членов Товарищества.

В случае отсутствия кворума при проведении общего собрания действие полномочий правления Товарищества сохраняется до принятия решения на отчетно-выборном общем собрании членов Товарищества, при этом члены правления считаются «исполняющими обязанности членов правления», а председатель правления - «исполняющим обязанности председателя правления Товарищества» - с сохранением полномочий в полном объеме, включая полномочия по представлению интересов Товарищества без доверенности во всех государственных, административных учреждениях и организациях, в банках и иных финансовых и кредитных организациях, в службе судебных приставов, правоохранительных органах, органах Юстиции, МВД, прокуратуре по административным и гражданским делам, во всех судах судебной системы, в том числе судах общей юрисдикции, третейских судах, арбитражных судах со всеми правами, какие предоставлены законом в полном объеме заявителю, истцу, ответчику, третьему лицу, а также направлять и получать почту, корреспонденцию (письма, обращения, заявления, жалобы и др.) в любые организации, в том числе органы государственной власти и местного управления, а также коммерческие и некоммерческие организации, заявлять, получать и предоставлять все необходимые справки, решения и документы, совершать иные действия, связанные с выполнением функций органа управления Товариществом.

Если собственником помещений является юридическое лицо, то в состав правления может входить представитель собственника, действующий на основании доверенности. В этом случае, его полномочия и рамки деятельности определяются данной доверенностью (включая и срок, на который выдана доверенность). Заверенная должным образом копия доверенности уполномоченного представителя прилагается к документам Товарищества.

14.2. В случае, когда в муниципальной или государственной собственности находятся более 30 % всех площадей помещений многоквартирного дома, представитель такого собственника может входить в состав правления Товарищества. Представительство муниципальной или государственной собственности возможно при наличии соответствующего индивидуально-правового акта и /или/ на основании доверенности. В этом случае, его полномочия и рамки деятельности определяются данными документами (включая срок, на который выдана доверенность). Копия доверенности уполномоченного представителя прилагается к документам Товарищества.

14.3. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

14.4. Выбор членов правления Товарищества относится к компетенции общего собрания членов Товарищества.

14.5. Численный состав членов правления Товарищества устанавливается общим собранием членов Товарищества, но не может быть менее трех членов. На первом заседании Правления, которое проводится не позднее 10 дней от даты проведения общего собрания членов Товарищества, избирается председатель и заместитель председателя правления, что оформляется протоколом.

14.6. Член правления, в том числе и председатель правления, выбывший из членов Товарищества по причине отчуждения права собственности на помещение и/или по другим причинам, автоматически теряет право быть членом правления, председателем правления. В случае, если председатель правления выбывает из членов Товарищества, обязанности председателя выполняет заместитель председателя правления до момента избрания нового председателя правления. В случае, когда число членов правления становится менее трех, то члены ТСЖ обязаны довыбрать новых членов правления до необходимого минимума на общем собрании членов Товарищества. Сроки полномочий довыбранных членов правления начинаются с даты, указанной в Протоколе общего собрания членов Товарищества.

14.7. Заседания правления Товарищества созываются председателем правления в зависимости от необходимости (включая заседания по графику или специальные заседания), но не реже одного раза в год. Если заседания проводятся не по графику, то уведомления о предстоящем заседании правления направляются каждому члену правления по почте или вручаются лично под роспись не позднее, чем за 5 календарных дней до даты проведения заседания.

14.8. Заседания правления признаются полномочными, если на них присутствует более 50% его членов (кворум). Для принятия решения по вопросам, поставленным на голосование, достаточно простого большинства голосов членов правления. В случае равного числа голосов членов правления, голос председателя является решающим. Решение может быть вынесено отдельно или в виде заключительной части протокола заседания правления. На заседании могут присутствовать члены Товарищества, не являющиеся членами Правления с правом совещательного голоса, а также другие приглашенные правлением лица и представители организаций.

14.9. В случае отсутствия кворума, заседание правления переносится на другую дату. На повторном заседании, вопрос, который должен был решаться на первоначально созванном заседании, может рассматриваться без предварительного уведомления членов правления.

14.10. В обязанности правления Товарищества входят:

14.10.1. Оперативное руководство текущей деятельностью Товарищества;

14.10.2. Контроль соблюдения членами Товарищества и другими собственниками действующего законодательства и требований настоящего Устава;

14.10.3. Прием заявлений о вступлении в члены Товарищества и выхода из него;

14.10.4. Ведение реестра членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности, а также статистической и иной отчетности;

14.10.5. Созыв и проведение общих собраний членов Товарищества, а в случаях, предусмотренных жилищным кодексом РФ и настоящим Уставом - общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме;

14.10.6. Составление финансово-хозяйственного плана на содержание и текущий ремонт общего имущества (сметы) Товарищества на соответствующий год, отчетов о финансово-хозяйственной деятельности, а также перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества (если перечень работ не установлен в соответствии с нормативными актами Российской Федерации, определяющими порядок содержания общего имущества многоквартирного дома); перечней дополнительных работ; расчет стоимости работ и предоставление их на утверждение общему собранию членов Товарищества;

14.10.7. Определение на основании финансово-хозяйственного плана (сметы) Товарищества размеров платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений, иных платежей для членов Товарищества;

14.10.8. Контроль за своевременным и полным внесением членами Товарищества и собственниками жилых/нежилых помещений многоквартирного дома установленных обязательных платежей, сборов и взносов, а также коммунальных платежей;

14.10.9. Заключение в интересах собственников помещений договоров, касающихся использования общего имущества, в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений;

14.10.10. Заключение на основании ст. 138 ЖК РФ договора управления многоквартирным домом, договоров на выполнение работ и оказание услуг по обслуживанию, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных и прочих услуг;

14.10.11. Наем и увольнение работников для обслуживания и управления многоквартирным домом;

14.10.12. Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств со стороны управляющей, обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, физических и юридических лиц, а также осуществление приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

14.10.13. Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств между Товариществом и физическими или юридическими лицами, составление соответствующих актов и других документов;

14.10.14. Установление фактов причинения вреда имуществу членов Товарищества, а также собственников помещений многоквартирного дома, защита коллективных интересов членов Товарищества, собственников жилых/нежилых помещений;

14.10.15. Определение величины и порядка взыскания ущерба, нанесенного имуществу Товарищества в результате действия или бездействия работников Товарищества, членов Товарищества, собственников жилых/нежилых помещений, а также действия/бездействия третьих лиц.

14.10.16. Обеспечение сохранения общего имущества собственников помещений, переданного Товариществу в управление, принятие мер в соответствии с действующим законодательством, направленных на и восстановление надлежащего состояния общего имущества в случае причинения ущерба действиями (бездействиями) любых физических и/или юридических лиц, органов исполнительной власти.

14.10.17. Представление и защита интересов и прав членов Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами в соответствии с нормами Жилищного Кодекса РФ, решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.;

14.10.18. Осуществление контроля по заключенным договорам за надлежащим содержанием общего имущества, поставки коммунальных ресурсов и предоставления коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме;

14.10.19. Реализация мероприятий по ресурсосбережению, в соответствии с действующим законодательством и решениями общих собраний собственников помещений / членов Товарищества;

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

14.10.21. Рассмотрение заявлений и жалоб членов Товарищества и собственников помещений, связанных с содержанием общего имущества, коммунальными услугами и порядком пользования, распоряжения и владения общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома;

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

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

14.10.24. Решение прочих вопросов, не находящихся в компетенции решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, общего собрания

членов Товарищества, а также выполнение иных обязанностей и реализации прав, вытекающих из устава Товарищества.

14.10.25. В случае обращения в письменной форме в правление Товарищества собственников, обладающих не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по сформулированным вопросам, подлежащим включению в повестку дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, правление Товарищества осуществляет мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством, при этом порядок финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения правлением Товарищества собственников жилья такого собрания должен быть определен общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

14.11. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, средствами резервного и или иных специальных фондов Товарищества, включая Фонд капитального ремонта Товарищества и/или резервный фонд Товарищества, в порядке, установленном настоящим Уставом, финансово-хозяйственным планом (сметой) Товарищества, соответствующими Положениями о данных Фондах.

15. Председатель правления Товарищества

15.1. Председатель правления Товарищества избирается из числа членов правления Товарищества сроком на два года. Председатель правления обеспечивает выполнение решений общего собрания членов Товарищества, правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

15.2. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с действующим законодательством не требуют обязательного одобрения правлением или общим собранием членов Товарищества.

15.3. Председатель правления Товарищества / правление Товарищества разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества, штатное расписание, правила внутреннего трудового распорядка работников Товарищества, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда.

15.4. Председатель правления Товарищества является руководителем юридического лица, отнесенного в соответствии с действующим законодательством, к оператору персональных данных.

15.5. Председатель правления обязан обеспечить ревизионной комиссии (ревизору) возможность выполнения своих обязанностей, предусмотренных нормами жилищного кодекса РФ и настоящего Устава.

15.6. В случае отсутствия кворума при проведении общего собрания членов Товарищества действие полномочий председателя правления Товарищества сохраняется до момента принятия решения общим собранием членов Товарищества о выборе членов правления, при этом председатель правления считается «исполняющим обязанности председателя правления Товарищества» с сохранением полномочий в полном объеме с сохранением полномочий в полном объеме, включая полномочия по представлению интересов Товарищества без доверенности во всех государственных, административных учреждениях и организациях, в банках и иных финансовых организациях, в службе судебных приставов, правоохранительных органах, органах Юстиции, МВД, прокуратуре по административным и гражданским делам, во всех судах судебной системы, в том числе судах общей юрисдикции, третейских судах, арбитражных судах со всеми правами, какие предоставлены законом в полном объеме заявителю, истцу, ответчику, третьему лицу, а

также направлять и получать почту, корреспонденцию (письма, обращения, заявления, жалобы и др.) в любые организации, в том числе органы государственной власти и местного управления, а также коммерческие и некоммерческие организации, заявлять, получать и предоставлять все необходимые справки, решения и документы, совершать иные действия, связанные с выполнением функций единоличного органа управления Товариществом.

15.7. Председатель правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей общим собранием членов Товарищества или правлением, а также по собственному желанию.

16. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов Товарищества на срок не более, чем на два года. В случае отсутствия кворума при проведении общего собрания членов Товарищества действие полномочий ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества сохраняются до момента принятия общим собранием членов Товарищества решения о выборе членов ревизионной комиссии (ревизора), при этом члены ревизионной комиссии (ревизор) до подведения итогов такого собрания (при условии его легитимности) считаются «временно выполняющим обязанности членов ревизионной комиссии». Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Товарищества.

16.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества.

16.3. Ревизионная комиссия на заседании ревизионной комиссии из своего состава избирает председателя, что оформляется протоколом. В случае, если общим собранием членов Товарищества выбран ревизор, то он выполняет функции председателя ревизионной комиссии.

16.4. Деятельность ревизионной комиссии (ревизора) осуществляется в интересах членов Товарищества, собственников помещений.

16.5. Ревизионная комиссия (ревизор):

16.5.1. контролирует соблюдение членами Товарищества Устава, локальных нормативных актов Товарищества, проверяет законность заключенных договоров и хозяйственных операций;

16.5.2. проводит не реже одного раза в год плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, включая контроль за соблюдением налогового законодательства,

16.5.3. представляет общему собранию членов Товарищества Отчеты (заключения) по деятельности Товарищества в финансовом году, включая отчеты по исполнению финансово-хозяйственного плана (смете) Товарищества, отчеты о финансовой деятельности за прошедший год, по расчету размеров обязательных платежей и взносов, а также заключение об уплате собственниками помещений обязательных платежей и взносов; Отчет представляется на общее собрание членов Товарищества только после направления его для ознакомления правлению Товарищества;

16.5.4. Контролирует своевременность рассмотрения правлением Товарищества и Председателем жалоб и заявлений членов Товарищества и других собственников помещений;

16.5.5. Отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

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

16.6. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное общее собрание членов Товарищества, либо предпринимать иные действия, направленные на восстановление нарушенных прав членов Товарищества.

16.7. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия регулируются Положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов Товарищества. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только общему собранию членов Товарищества.

17. Ведение делопроизводства в Товариществе

17.1. Протоколы общих собраний членов Товарищества подписывают председатель и секретарь, 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 постоянному хранению подлежат протоколы общих собраний членов Товарищества с опросными листами.

17.3. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества оформляются в письменной форме, подписываются председателем правления Товарищества или его заместителем, председателем ревизионной комиссии (ревизором) соответственно. Протоколы заседаний правления заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

Один экземпляр протоколов заседаний ревизионной комиссии передается на хранение в правление Товарищества.

17.4. Выписки из протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества могут представляться членам Товарищества по их требованию.

17.5. Информирование собственников помещений о решениях, принятых общим собранием членов Товарищества, осуществляется в соответствии с настоящим Уставом.

17.6. В случае необходимости, для подтверждения соблюдения определенного законодательством и настоящим Уставом порядка проведения общих собраний членов Товарищества, а также ведения прочей уставной деятельности Товарищества, Председателем и членами Правления могут использоваться фото- и видеоматериалы.

17.7. Обращения членов Товарищества/собственников помещений подлежат регистрации в установленном порядке.

18. Реорганизация и Прекращение деятельности Товарищества

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

18.2. Реорганизация Товарищества (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) может быть осуществлена по решению его учредителей (участников) или органа юридического лица, уполномоченного на то учредительным документом в порядке, установленном законодательством РФ.

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

18.4. Товарищество собственников жилья может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

18.5. Ликвидация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены действующим законодательством.

18.6. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством РФ, а архив, дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в государственный архив на территории, на которой расположено Товарищество.

19. Фонд капитального ремонта Товарищества, положение о фонде капитального ремонта Товарищества.

19.1. Фонд капитального ремонта Товарищества формируется на основании решения общего собрания членов Товарищества, установившего порядок создания и распоряжения Фондом, включая и принятие Положения о Фонде капитального ремонта Товарищества.

19.2. Фонд капитального ремонта Товарищества формируется за счет средств (взносов), уплаченных членами Товарищества, а также за счет иных средств. Размер платы в Фонд капитального ремонта Товарищества определяется на основании решения общего собрания членов Товарищества.

Размер Фонда капитального ремонта Товарищества по итогам отчетного года определяется с учетом сумм, перечисленных за счет средств Фонда капитального ремонта Товарищества в соответствии с целями, определенными, согласно положению о Фонде капитального ремонта товарищества и/или решения общего собрания членов Товарищества в соответствующем отчетном периоде.

20. Действие Устава Товарищества во времени.

20.1. Настоящий Устав составлен на основании Гражданского Кодекса и Жилищного Кодекса Российской Федерации, прочих законодательных актов Российской Федерации. В случае несоответствия положений настоящего Устава нормам действующего законодательства, настоящий Устав действует в части, не противоречащей действующему законодательству, и не требует внесения изменений.