

Приложение №1 к повестке общего собрания и голосования собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Новинский бульвар, д.15

(по форме очного и заочного собрания и голосования, 04.2015г.)

Редакция Устава принята:
«___» _____ 2015 года
Протокол № _____

УСТАВ
Товарищества собственников жилья
«ТСЖ «Новинский 15»

г.Москва, 2015г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Товарищество собственников жилья "«ТСЖ «Новинский 15»", далее - Товарищество, создано решением Общего собрания собственников дома путем проведения сначала в очной, а потом отдельно, в заочной форме голосования, собственниками или их доверенными лицами, на основании доверенности (протокол № _____ от «___» _____ 2015 г.), в соответствии с законодательством РФ, для совместного управления, обеспечения эксплуатации, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме в установленных законодательством пределах. Товарищество создается без ограничения срока деятельности. Устав ТСЖ создан на основе и в соответствии с требованиями законодательства РФ.

1.2. Местонахождение Товарищества: 121099. Москва. Новинский бульвар дом 15.

1.3. Полное наименование Товарищества: "Товарищество собственников жилья "«ТСЖ «Новинский 15»", сокращенное наименование: "«Новинский 15»"".

1.4. Число членов Товарищества, создавших Товарищества, должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5. Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли, Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с Уставом. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные решениями общего собрания членов Товарищества и Уставом Товарищества.

1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты.

1.7. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы собственников помещений многоквартирного дома в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления.

1.8. Товарищество может иметь в собственности движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри и за пределами многоквартирного дома.

1.9. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

1.10. Общее имущество в многоквартирном доме не является собственностью Товарищества. Состав общего имущества определяется собственниками помещений в многоквартирном доме в соответствии с жилищным законодательством.

1.11. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, действующим законодательством, а при наличии договоров с органами исполнительной власти и местного самоуправления - также и этими договорами.

2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.2. Целью создания Товарищества является совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является:

2.2.1. Управление, обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

2.2.2. Обеспечение безопасных условий проживания в многоквартирном доме.

2.2.3. Организация строительства дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.4. Сдача в аренду, в наем недвижимого имущества, входящего в состав

общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

2.2.5. Обеспечение собственников помещений коммунальными и прочими услугами;

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

2.2.7. Обеспечение соблюдения собственниками помещений в многоквартирном доме и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией, утвержденных общим собранием членов Товарищества;

2.2.8. Исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;

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

2.2.10. Исполнение обязательств, принятых по договорам;

2.2.11. Проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

2.2.12. Получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;

2.2.13. Осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Уставом и действующим законодательством

2.2.14. Представление интересов Товарищества в качестве истца, ответчика, третьего лица, заинтересованного лица в судах.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество **имеет право:**

3.1.1. Заключать договоры на управление (в соответствии ЖК РФ) и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности Товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено законодательством.

3.1.2. Осуществлять управление многоквартирным жилым домом на правах управляющей компании (в соответствии ЖК РФ).

3.1.3. Определять план финансовой деятельности (смету расходов и доходов) Товарищества на год, включая расходы на текущий и капитальный ремонт, реконструкцию многоквартирного дома, эксплуатацию недвижимости и благоустройство территории, взносы и отчисления в резервный и иные фонды, создаваемые в соответствии с настоящим Уставом и законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

3.1.4. Устанавливать на основе принятого плана на год финансовой деятельности (сметы доходов и расходов) Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника помещений в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

3.1.5. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами с согласия общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на условиях, которые предусмотрены законодательством.

3.1.6. Иметь в собственности помещения.

3.1.7. Выполнять работы для собственников помещений в доме и предоставлять им услуги.

3.1.8. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим работы и предоставляющим услуги Товариществу.

3.1.9. Продавать и передавать во временное пользование коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса Товарищества

в связи с физическим и моральным износом.

3.1.10. В случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество вправе:

3.1.10.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.10.2. Надстраивать, перестраивать со сносом и без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества, в соответствии с градостроительными нормами и правилами, с оформлением соответствующей документации в установленном порядке.

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

3.1.10.4. Осуществлять страхование общего имущества в многоквартирном доме от любых видов рисков причинения вреда или уничтожения

3.1.10.5. Выступать страхователем общего имущества в многоквартирном доме по поручению общего собрания собственников помещений.

3.1.10.6. Требовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов в случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах.

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

3.1.10.8. Совершать иные действия и заключать сделки, соответствующие целям и предмету деятельности Товарищества.

3.2. Товарищество **обязано**:

3.2.1. Обеспечивать выполнение требований Законодательства Российской Федерации и г.Москвы, а также Устава Товарищества.

3.2.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.2.3. Выполнять договорные обязательства в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.4. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений многоквартирного дома обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания.

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

3.2.6. Обеспечивать контроль за использованием недвижимости (в том числе осуществлением реконструкций и перепланировок помещений, а также производством строительных работ), находящейся в личной собственности собственниками помещений многоквартирного дома, в соответствии с целевым назначением и нормами жилищного и гражданского законодательства (в соответствии ЖК РФ и ГК РФ).

3.2.7. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию, эксплуатации, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с перечнем, предписываемым Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда. Заключать договоры с предприятиями и организациями, имеющими лицензии на право заниматься соответствующим видом деятельности, производить своевременную оплату их услуг.

3.2.8. Обеспечивать соблюдение интересов всех собственников помещений многоквартирного дома при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, а так же идти на контакты с активистами дома и/или инициативными группами дома, оказывать им любое содействие, включая практическое, и предоставление информации по дому, по требованию активистов, в соответствии с законодательством РФ.

3.2.9. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения собственниками помещений многоквартирного дома общим имуществом.

3.2.10. Представлять законные интересы собственниками помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том

числе в отношениях с третьими лицами

3.2.11. Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в Мосжилинспекцию.

3.2.12. Представлять в Мосжилинспекцию в течение первых трёх месяцев с момента государственной регистрации внесённых в Устав Товарищества изменений, заверенные председателем и секретарём общего собрания копию Устава Товарищества, выписку из протокола общего собрания членов Товарищества о принятии решения по внесению изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных председателем Товарищества и секретарём общего собрания копий текстов соответствующих изменений.

4. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

4.1. Членами Товарищества могут быть собственники помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме, юридические и физические лица, которым принадлежат на праве собственности помещения в многоквартирном доме.

4.2. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество.

4.3. Членство в Товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

5.1. Член Товарищества **обязан:**

5.1.1. Соблюдать жилищное, гражданское законодательство, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, правила пользования жилыми помещениями, правила внутреннего распорядка Товарищества;

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

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

5.1.4. Нести расходы по содержанию и ремонту, в т.ч. капитальному, общего имущества в многоквартирном доме.

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

5.1.6. В случае сдачи в наём или аренду помещения, принадлежащего ему на праве собственности, сообщить об этом в правление ТСЖ.

5.1.7. Предоставить правлению Товарищества достоверные сведения для Реестра членов Товарищества, позволяющие его идентифицировать и осуществлять с ним связь, а также сведения о размерах принадлежащих ему долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

5.2. Член товарищества **имеет право:**

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

5.2.2. Избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества.

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

5.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества **имеют право:**

5.3.1. Получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и объёме, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

5.3.2.Предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

5.3.3.Ознакомиться со следующими документами:

5.3.3.1.Устав Товарищества, внесённые в Устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества.

5.3.3.2.Реестр членов Товарищества.

5.3.3.3.Бухгалтерская (финансовая) отчётность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчёты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок).

5.3.3.4.Заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

5.3.3.5.Документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе.

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

5.3.3.7.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 в многоквартирном доме в форме заочного голосования.

5.3.3.8.Техническая документация на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением данным домом документы.

5.3.3.9.Иные, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы.

5.3.4.Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих им на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

5.3.5.Сдавать в наём или аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности.

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

5.3.7.Завещать в установленном порядке принадлежащее ему жилое или нежилое помещение.

5.3.8.Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

6. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1.Высшим органом управления Товарищества является общее собрание.

6.2.Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет Правление.

6.3.Контроль за работой правления, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общего собрания осуществляет ревизионная комиссия.

7. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1.Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Уставом Товарищества, но не реже 1 раза в год.

7.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

7.2.1.Внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции.

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

7.2.3.Избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной

комиссии (ревизора) Товарищества и досрочное прекращение их полномочий.

7.2.4. Принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме

7.2.5. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

7.2.6. Утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта имущества в многоквартирном доме)

7.2.7. Принятие решения о получении заёмных средств, в том числе банковских кредитов.

7.2.8. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

7.2.9. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчёта о выполнении такого плана.

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

7.2.9.2. Утверждение годового отчёта о деятельности правления Товарищества.

7.2.9.3. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности Товарищества.

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

7.2.11. Принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят предоставление услуг Товариществу и собственникам, обслуживание, содержание, ремонт дома и общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

7.2.12. Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества, членов правления и ревизора Товарищества.

7.2.13. Другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.

7.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

7.4. Распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме осуществляется в порядке, определённом жилищным законодательством.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. 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). В случае, если помещения находятся в собственности нескольких лиц, им направляется (вручается одному из собственников) одно уведомление (с пакетом документов).

Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

8.1.1. Положения статей 45 - 48 Жилищного кодекса Российской Федерации распространяются на порядок проведения общего собрания членов Товарищества

8.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

8.3. Правомочия общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со статьями Жилищного кодекса Российской Федерации и Уставом Товарищества. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

8.4. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и пунктами 7.2.2., 7.2.4., 7.2.7., 7.2.8. Устава Товарищества принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

8.5. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

8.6. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

8.6.1. В случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путём совместного присутствия собственников помещений – членов ТСЖ в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело кворума (пункт 8.3. Устава), в дальнейшем решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путём проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

8.6.2. Принявшим участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приёма.

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

8.6.3.1. Сведения о лице, участвующем в голосовании.

8.6.3.2. Сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании на помещение в доме.

8.7. Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые независимо от причин, не приняли участие в голосовании.

8.8. Ежегодное общее собрание членов Товарищества проводится после окончания финансового года по инициативе правления. В случае не возможности проведения в данный период – не позднее, чем до окончания текущего календарного года, текущей отчетности.

Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть создано: по инициативе правления, члена (-ов) Товарищества, ревизионной комиссии.

8.9.Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома вне зависимости от их членства в Товариществе может быть создано по инициативе любого собственника помещения в этом доме.

9. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1.Руководство деятельностью Товарищества осуществляет правление Товарищества.

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

9.3.Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов ТСЖ на срок не более чем на 2 года.

9.4.Правление Товарищества избирает из своего состава председателя Товарищества.

9.5.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.

9.6.Член правления Товарищества собственников жилья 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.

9.7.По окончании срока избрания любой член ранее действующего правления, может быть переизбран на новый срок.

9.8.Состав правления избирается из числа членов Товарищества. Число членов правления не может быть менее трёх и не более четырнадцати.

9.9.Кандидатуры для выборов в члены правления могут предлагаться любым членом Товарищества.

9.10.Член правления может быть исключен из его состава досрочно, если за это будет отдано большинство голосов присутствующих на собрании членов Товарищества и их представителей или по личному заявлению.

Председатель правления Товарищества может быть досрочно освобожден от занимаемой должности при предъявлении ему обоснованных претензий решением Правления и/или на общем собрании либо по личному заявлению и/или в соответствии с пунктом повестки данного собрания.

При досрочном выходе из состава правления члена правления или председателя производятся довыборы путем проведения внеочередного общего собрания членов Товарищества в форме, утвержденной настоящим Уставом, на срок действия ранее выбранного правления.

9.11.Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

9.12.Заседание правления Товарищества созывается Председателем.

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

9.14.Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании.

9.15.Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.

9.16.Обязанности правления.

9.16.1.Соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества, в том числе, по части ежегодного, и на постоянной основе, предоставления письменной и/или устной отчетности, по вопросам правления и управления Товарищества, а так же по организационно-хозяйственным вопросам и прочим вопросам, связанным с МКД, как на Общих собраниях собственников, так и по первому требованию собственника, в соответствии требованиями собственника, и нормами и требованиями законодательства РФ. Раскрывать и публиковать всю положенную информацию по законодательству РФ для общего обозрения, как в доме Товарищества, так и в сети интернет (включая официальные порталы Правительства Москвы, предназначенные для этого), а так же, дополнительно, с помощью иных способов и средств, дающих возможность донесения информации о деятельности Товарищества и домохозяйстве, дома в целом.

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

9.16.3.Составление финансового плана (сметы доходов и расходов) Товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения.

9.16.4.Управление многоквартирным домом.

9.16.5.Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их.

9.16.6.Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и прочие подрядные работы, в соответствии с законодательством РФ.

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

9.16.8.Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества.

9.16.9.Хранение следующих документов:

- решение о создании Товарищества;
- свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- устав Товарищества, изменения и дополнения, внесенные в него;
- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, находящееся на его балансе;
- документы бухгалтерского учета и финансовой отчетности;
- протоколы общих собраний Товарищества;
- протоколы заседаний и решений правления Товарищества;
- протоколы заседаний ревизионной комиссии Товарищества;
- письменные решения членов Товарищества;
- заявления о принятии в Товарищество;
- заключения аудиторской организации и ревизионной комиссии Товарищества;
- техническая документация на многоквартирный дом;
- иных документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в течение срока, установленного законодательством и существования многоквартирного дома и Товарищества.

9.16.10.Передача документации Товарищества и материальных ценностей, находящихся на балансе Товарищества, вновь избранному правлению.

9.16.11.Выполнение иных, вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

9.17.По решению правления Товарищества часть его функций и обязанностей может быть возложена на председателя правления.

10. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1.Председатель правления избирается на срок 2 года.

По окончании срока избрания, председатель может быть переизбран на новый срок. Количество переизбраний, не подряд (включая досрочные выборы и перевыборы), может быть неограниченно.

При досрочной смене председателя новый председатель выбирается на срок действия правления Товарищества.

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

10.3. Председатель правления не является единоличным исполнительным органом Товарищества.

10.4. Председатель правления:

10.4.1. Действует без доверенности от имени Товарищества;

10.4.2. Подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества;

10.4.3. 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 кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

11. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ

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

11.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

11.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

11.3.1. Проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества, с возможностью привлечения, представления Товариществу, контрагентов из профессиональных организаций и/или лиц, по договору подряда, с оплатой их услуг по среднерыночным ценам, правлением Товарищества.

11.3.2. Представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества. Отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

12. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

12.2. Средства Товарищества собственников жилья состоят из:

12.2.1. Обязательных платежей, и иных взносов членов Товарищества (если таковые имеются), в том числе взносов в специальные фонды (п. 12.3 Устава);

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

12.2.3. Субсидий из бюджета города Москвы на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг в порядке, установленном нормативно-правовыми актами города Москвы и иных субсидий.

12.2.4. Компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг по техническому обслуживанию и иных услуг отдельным категориям граждан, предусмотренных законодательством Российской Федерации и актами города Москвы.

12.2.5. Прочих поступлений.

12.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

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

13. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ

13.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

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

13.1.2. 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;

13.1.3. Крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

13.1.4. Земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

13.2. Доля каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество (далее - доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в многоквартирном жилом доме.

13.3. Доля собственности каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме следует судьбе права собственности на помещение в многоквартирном жилом доме, принадлежащее этому домовладельцу.

13.4. Доля собственности нового домовладельца (покупателя, наследника и т.п.) в праве общей собственности равна доле предшествовавшего домовладельца.

13.5. Домовладельцы в многоквартирном жилом доме несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей участия (п. 12.4 настоящего Устава).

13.6. Неиспользование домовладельцем принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме.

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

13.8. Определение долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме:

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

13.8.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

13.8.3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

13.9. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

13.9.1. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

13.9.2. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанные помещения.

14. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

14.2. Товарищество может осуществлять следующие виды деятельности:

14.2.1. Обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

14.2.2. Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме.

14.2.3. Сдача в аренду, внаем общего имущества в многоквартирном доме (при наличии соответствующих решений общего собрания собственников помещений).

14.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Товарищества.

Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, на основании решения общего собрания членов Товарищества.

15. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производится на основании и в порядке, установленными Жилищным законодательством.

15.2. Товарищество ликвидируется:

- по решению общего собрания;

- по решению суда.

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

15.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия.

15.5. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц в территориальном налоговом органе.

16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

16.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания, принятого большинством голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на общем собрании.

Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Жилищному Кодексу Российской Федерации, другим законодательным актам Российской Федерации и города Москвы и подлежат государственной регистрации.

16.3. Настоящий Устав составлен в пяти экземплярах, имеющих одинаковую силу.

Устав утвержден общим собранием собственников дома.

(протокол № _____, от « _____ » _____ 2015г).

ДЛЯ ОЗНАКОМЛЕНИЯ, САЙТ: НОВИНСКИЙ15.РФ