

ПРОЕКТ

"УТВЕРЖДЕН"

Общим собранием членов Товарищества
собственников жилья "АИСТ 2003"

Протокол № от _____ 2013 года

УСТАВ

Товарищества собственников жилья "АИСТ 2003"

Новая редакция

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья "АИСТ 2003", именуемое в дальнейшем "Товарищество", создано 06 мая 2003 года в соответствии с положениями действующего законодательства, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона "О некоммерческих организациях", других законодательных и иных нормативных актов Российской Федерации.

1.2. Полное официальное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников жилья "АИСТ 2003".

1.3. Краткое наименование Товарищества на русском языке: ТСЖ "АИСТ 2003".

1.4. Место нахождения Товарищества:

141400 Россия, Московская область, г.Химки, Юбилейный проспект, дом 1, корп.2.

1.5. Почтовый адрес Товарищества:

141400 Россия, Московская область, г.Химки, Юбилейный проспект, дом 1, корп.2.

1.6. Место нахождения исполнительного органа Товарищества:

141400 Россия, Московская область, г.Химки, Юбилейный проспект, дом 1, корп.2.

1.7. В управлении Товарищества находятся три многоквартирных дома и подземный гараж, расположенные по адресу:

141400 Россия, Московская область, г. Химки

Юбилейный проспект, дом 1, корп. 1

Юбилейный проспект, дом 1, корп. 2

Юбилейный проспект, дом 1, корп. 3

Юбилейный проспект, дом 1, корп. 4

Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений по адресу: Россия, Московская область, г. Химки, Юбилейный проспект, дом 1, корп. 1, 2, 3, 4.

1.8. Новая редакция принята общим собранием членов Товарищества собственников жилья "АИСТ 2003" _____ 2013 года для приведения Устава в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 года №188-ФЗ с учетом изменений и дополнений.

2. Правовой статус Товарищества

2.1. Товарищество является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирных домах и подземном гараже, созданной для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах и гараже, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом, находящегося в собственности собственников помещений многоквартирных домов и подземного гаража, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирных домах и гараже, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными

домами и гаражом либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений.

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

2.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать истцом и ответчиком в суде.

2.4. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

2.5. Членами Товарищества и правления Товарищества могут быть только собственники жилых и нежилых помещений.

2.6. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

2.7. Число членов Товарищества собственников жилья, создавших Товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирных домах и подземном гараже.

3. Цель и виды деятельности Товарищества

3.1. Товарищество создано для осуществления следующих целей:

3.1.1 Управление комплексом недвижимого имущества (общим имуществом) в многоквартирных домах и подземном гараже.

3.1.2 Обеспечение эксплуатации многоквартирных домов и подземного гаража с целью надлежащего технического, санитарного, противопожарного состояния общего имущества и придомовой территории. Заключение в интересах собственников помещений договоров управления многоквартирными домами и гаражом, договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах и гараже, контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирные дома и подземный гараж.

3.1.3 Владение, пользование и в установленных законодательством РФ пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирных домах и гараже.

3.1.4 Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах и гараже в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями.

3.1.5 Представление законных интересов членов ТСЖ в судебных, государственных, муниципальных и иных органах;

3.1.6 Организация работы по улучшению условий для комфортного и безопасного проживания собственников помещений и членов их семей, организация досуга по месту жительства с целью повышения уровня культурного развития, общественного сознания, увеличения заинтересованности и участия собственников помещений и членов их семей в создании жилого комплекса образцового содержания и высокой культуры быта.

3.1.7 Сохранение и приращение общего имущества.

3.1.8 Модернизация общего имущества.

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

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

3.3. Товарищество для выполнения своих целей может создавать собственную дирекцию, службу по эксплуатации и обслуживанию многоквартирных домов и подземного гаража или заключать договоры с любой управляющей организацией.

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

3.5. Перечень целей и видов деятельности Товарищества не является исчерпывающим.

4. Средства и имущество Товарищества

4.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, приобретенное Товариществом по предусмотренным законодательством основаниям.

4.2. Средства Товарищества состоят из вступительных членских взносов, целевых поступлений, обязательных и иных платежей собственников помещений на содержание Товарищества и ведение уставной деятельности в текущем или будущем периодах. Взносы и целевые поступления собственников помещений не могут иметь экономической выгоды и не образуют дохода Товарищества. Избыток таких платежей в текущем периоде деятельности Товарищества должен быть использован на расходы по уставной деятельности будущих периодов. Средства Товарищества состоят из доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, бюджетных средств и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством случаях, прочих поступлений. По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом. Взносы членов Товарищества собственников помещений на содержание Товарищества и ведение уставной деятельности не являются выручкой от реализации работ и услуг.

5. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирных домах и подземном гараже

5.1. Собственнику помещения принадлежат на праве собственности жилое и/или нежилое помещения; права владения, пользования и распоряжения принадлежащими ему помещениями в соответствии с их назначением и пределами их

использования, установленными жилищным и иным действующим законодательством РФ.

5.2. Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) пользование принадлежащее ему помещение юридическим или физическим лицам на законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, Жилищным кодексом РФ и действующим законодательством РФ.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств, ведение деятельности, противоречащей действующему законодательству РФ.

Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в многоквартирных домах, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

5.3. Переустройство и/или перепланировка помещения осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, действующим законодательством и иными нормативными актами РФ, Московской области, органов местного самоуправления.

5.4. Собственникам помещений принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир, нежилых помещений, индивидуальных гаражей (боксов) и предназначенные для обслуживания более одного помещения, индивидуального гаража (бокса) в данном доме, подземном гараже, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещения и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Общее имущество в многоквартирных домах и подземном гараже находится в общей долевой собственности собственников помещений. Собственники владеют, пользуются и в установленных действующим законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирных домах и подземном гараже.

Уменьшение размера общего имущества возможно только по решению общего собрания в установленном законом порядке.

Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема. Доля собственника в праве общей собственности определяет долю участия - количество голосов собственника на общих собраниях и при всех опросах и голосованиях, проводимых Товариществом; долю его расходов на содержание общего имущества, цели и задачи Товарищества; его долю иных расходов, связанных с уставной деятельностью Товарищества, если иное не определено общим собранием, и пропорциональна площади его помещения, выраженного в квадратных метрах: 1 м² площади помещения собственника, члена ТСЖ

равен одному голосу, если иное не устанавливается общим собранием. Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

5.5. Часть общего имущества может быть передана Товариществом в пользование юридическим и физическим лицам на основании решения общего собрания, если это не нарушает права и законные интересы других собственников.

5.6. Собственник помещения обязан содержать свое помещение и находящееся в нем инженерное сантехническое, электрическое и иное оборудование в исправном состоянии, для чего проводить регулярные, не реже 1 раза в год осмотры инженерного оборудования и общего имущества, находящегося в его помещении: стояков горячего, холодного водоснабжения и отопления, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства (шарового крана), включая эти устройства, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры на них. Осмотр общего имущества, находящегося внутри помещения собственника, должен проводиться ежегодно сотрудниками службы эксплуатации ТСЖ совместно с собственником помещения, с его согласия, только на основании личной заявки от собственника, переданной им через Объединенную диспетчерскую службу ТСЖ. Осмотр может производиться собственником помещения самостоятельно по мере необходимости. Результаты осмотра общего имущества отражаются в Журнале технического осмотра помещений ТСЖ или в акте.

В аварийных ситуациях собственнику следует предпринимать необходимые действия с целью сохранения личного и общего имущества, обеспечить доступ сотрудникам соответствующих служб к аварийным участкам инженерного оборудования для производства восстановительных работ.

6. Членство в Товариществе

6.1. Членами Товарищества могут быть граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, являющиеся собственниками помещений.

6.2. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирных домах и подземном гараже на основании заявления о вступлении в Товарищество и оплате единовременного вступительного взноса, размер которого устанавливается общим собранием, правлением Товарищества или действующим законодательством.

6.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирных домах и подземном гараже.

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

6.5. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, они могут принять решение о представлении их интересов одним из собственников на основании доверенности.

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

6.7. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные Уставом, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

6.8. Членство в Товариществе, созданном собственниками помещений в двух и более многоквартирных домах, прекращается у всех являвшихся членами Товарищества собственников помещений в одном из многоквартирных домов с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, в Товариществе которого после прекращения этого членства члены Товарищества, являющиеся собственниками помещений в том же доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. После прекращения членства в Товариществе собственники помещений в данном доме обязаны выбрать и реализовать один из способов управления многоквартирным домом.

7. Права Товарищества

7.1. Товарищество имеет право:

7.1.1 Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирными домами и подземным гаражом и иные обеспечивающие управление многоквартирными домами и гаражом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах и гараже, договоры.

7.1.2 Определять смету доходов и расходов Товарищества на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах и подземном гараже, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирных домов и подземного гаража, размер специальных взносов и отчислений в резервный и иные фонды, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели.

7.1.3 Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирных домах и подземном гараже в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах и подземном гараже.

7.1.4 Осуществлять по поручению собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных и иных платежей организациям, предоставляющим услуги этим собственникам.

7.1.5 Принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирные дома и подземный гараж, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

7.1.6 Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и подземном гараже, предоставлять им услуги.

7.1.7 Пользоваться банковскими кредитами в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством РФ и пунктом 12.2.5 Устава ТСЖ.

- 7.1.8 Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги.
- 7.1.9 Подготавливать предложения собственникам помещений по капитальному ремонту
- 7.1.10 Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.
- 7.1.11 Осуществлять страхование имущества Товарищества, общего имущества, гражданской ответственности при выполнении Товариществом своих уставных обязанностей.
- 7.1.12 В установленном порядке надстраивать, перестраивать, модернизировать часть общего имущества в соответствии с требованиями законодательства, на основании решения общего собрания.
- 7.1.13 Получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений и использовать земельные участки в порядке, установленном действующим законодательством.
- 7.1.14 Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.
- 7.1.15 Товарищество вправе оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии и хозяйственной деятельности средства. Товарищество вправе использовать эти средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг на цели и задачи, определенные Уставом, на основании решения общего собрания членов ТСЖ или правления.
- 7.1.16 В случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.
- 7.1.17 Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирных домах обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

8. Обязанности Товарищества

8.1 Товарищество обязано:

- 8.1.1 Обеспечить выполнение требований законодательства РФ и настоящего Устава.
- 8.1.2 Осуществлять управление многоквартирными домами и подземным гаражом Товариществом собственников жилья в порядке, установленном настоящим Уставом.
- 8.1.3 Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирных домах и подземном гараже, связанные с управлением общим имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами.
- 8.1.4 Заключать договоры, в том числе о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах и подземном гараже с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества.
- 8.1.5 Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирных домах и подземном гараже и придомовой территории.

- 8.1.6 Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.
- 8.1.7 Обеспечивать выполнение всеми членами ТСЖ, собственниками помещений обязанностей по исполнению положений Устава, по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.
- 8.1.8 Осуществлять контроль за использованием собственниками принадлежащих им помещений в соответствии с их целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирных домах.
- 8.1.9 Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
- 8.1.10 Осуществлять хранение копий правоустанавливающих и иных документов собственников на помещения.
- 8.1.11 Осуществлять контроль за качеством предоставляемых собственникам помещений работ и услуг управляющей, ресурсоснабжающими и прочими организациями.
- 8.1.12 Выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий.
- 8.1.13 Исполнять поручения членов Товарищества в рамках уставной деятельности.
- 8.1.14 Вести бухгалтерскую и иную документацию, делопроизводство.
- 8.1.15 Выполнять иные обязанности в пределах полномочий, предоставленных настоящим Уставом.
- 8.1.16 Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации.
- 8.1.17 Представлять в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений заверенных председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копию Устава Товарищества, выписку из протокола общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных председателем Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

9. Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирных домах и подземном гараже

- 9.1. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирных домах и подземном гараже имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.
- 9.2. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирных домах и подземном гараже имеют право предъявлять

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

9.3. Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

9.3.1 Устав Товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества.

9.3.2 Реестр членов Товарищества.

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

9.3.4 Заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

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

9.3.6 Протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

9.3.7 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 помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования.

9.3.8 Техническая документация на многоквартирные дома и иные связанные с управлением данными домами документы.

9.3.9 Иные предусмотренные Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

9.3.10 Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирных домах и гараже имеют право:

9.3.11 Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, действующего по доверенности, избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества. Участие в органах управления и контроля Товарищества через представителя не допускается.

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

9.3.13 Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих ему помещениях с соблюдением требований законодательства РФ, санитарных, противопожарных и иных правил и норм.

9.3.14 Поручать Товариществу заключать в его интересах и за его счет возмездные договора с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам.

9.3.15 Требовать за счет средств Товарищества возмещения расходов, понесенных в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу при аварийных обстоятельствах. Перечень прав не является исчерпывающим.

10. Обязанности членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирных домах и гараже

- 10.1. Собственник помещения, член Товарищества несет бремя содержания принадлежащего ему помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и подземном гараже.
- 10.2. Собственник помещения обязан поддерживать данное помещение и находящееся в нем инженерное оборудование в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдая права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества
- 10.3. Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.
- 10.4. Член Товарищества и собственник помещения обязан:
- 10.4.1 Выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов ТСЖ и правления Товарищества.
- 10.4.2 Соблюдать технические, санитарные и противопожарные нормы и правила содержания помещений и придомовой территории.
- 10.4.3 Принимать участие в расходах и обеспечивать своевременную уплату членских взносов и обязательных платежей, установленных общим собранием членов ТСЖ или правлением Товарищества.
- 10.4.4 Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников.
- 10.4.5 Предпринимать немедленные самостоятельные необходимые меры при аварийных ситуациях по предотвращению причинения ущерба собственному имуществу, имуществу третьих лиц или объектам общей собственности.
- 10.4.6 Обеспечивать доступ третьим лицам или сотрудникам обслуживающей организации к частям помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем техническом состоянии или для предотвращения возможного ущерба.
- 10.4.7 Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников помещений, либо общему имуществу им самим или лицами, пользующимися его помещениями на законных основаниях.
- 10.4.8 Использовать жилое или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством, настоящим Уставом, решениями общего собрания членов Товарищества.
- 10.4.9 Знакомиться с информацией органов управления и служб по эксплуатации и обслуживанию ТСЖ, размещаемой в извещениях об оплате членских взносов и в общедоступных местах на информационных стендах ТСЖ в каждом доме и подземном гараже. Ответственность за размещенную информацию несет правление ТСЖ.
- 10.4.10 Своевременно оплачивать членские и иные взносы, обязательные платежи. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за ЖКУ. членские взносы обязаны уплатить пени согласно действующему законодательству.
- 10.4.11 Участвовать в общих собраниях.
- 10.5. При отсутствии индивидуальных приборов учета в помещении один раз в квартал извещать Товарищество о количестве граждан, фактически проживающих или

работающих вето помещении и потребляющих коммунальные услуги. Перерасчет членского взноса при временном отсутствии по месту проживания или пребывания производится на основании документов, представленных в течение одного месяца, следующего за периодом отсутствия, в установленном порядке.

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

10.7. Допускать в помещение должностных лиц Товарищества, управляющей организации (управляющего), сотрудников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ оборудованием по электро-, тепло-, водоснабжению, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля. При необходимости производства аварийных работ обеспечивать доступ к инженерному оборудованию.

10.8. Предоставлять Товариществу или уполномоченной им управляющей организации (управляющему) информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих право доступа в помещение собственника в период его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ.

10.9. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы в порядке, установленном Правлением Товарищества. Не заключение собственником помещения договора с ТСЖ не является основанием для невнесения обязательных платежей и взносов, в том числе за жилищно-коммунальные услуги.

11. Органы управления и контроля Товарищества

11.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества - высший орган управления Товариществом;
- правление Товарищества - исполнительный орган Товарищества, подотчетный общему собранию членов Товарищества.

11.2. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия или ревизор.

12. Общее собрание членов Товарищества

12.1. Общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном Уставом Товарищества.

12.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

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

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

12.2.3 Избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий.

12.2.4 Определение направлений использования членских взносов и доходов от хозяйственной деятельности.

- 12.2.5 Принятие решения о получении заемных средств и банковских кредитов.
- 12.2.6 Решение об использовании общего имущества, предоставление в пользование или ограниченное пользование части общего имущества.
- 12.2.7 Определение размера вознаграждения членам правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества.
- 12.2.8 Утверждение Порядка начисления членских взносов и обязательных платежей.
- 12.2.9 Утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.
- 12.2.10 Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана.
- 12.2.11 Утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок).
- 12.2.12 Утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества.
- 12.2.13 Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.
- 12.2.14 Рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.
- 12.2.15 Принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.
- 12.2.16 Уставом Товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов Товарищества также может быть отнесено решение иных вопросов.
- 12.2.17 Общее собрание членов Товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

13. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества

13.1. Члены Товарищества обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание членов Товарищества. Сроки и порядок проведения годового общего собрания членов Товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием членов Товарищества в многоквартирных домах и подземном гараже.

13.2. Информация о проведении общего собрания размещается в общедоступных местах на информационных стендах, расположенных в каждом доме и подземном гараже, в извещениях о начислении членского взноса собственнику, члену ТСЖ не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты проведения общего собрания. В информации должны быть указаны сведения о дате, времени и месте проведения собрания, форме собрания, о лицах, по инициативе которых созывается собрание, повестка дня.

13.3. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания членов Товарищества являются внеочередными. Внеочередное общее собрание Членов Товарищества может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

13.4. Общее собрание членов Товарищества в многоквартирных домах и подземном гараже правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

13.5. В случае, если при проведении общего собрания членов Товарищества путем совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело кворума в соответствии с Уставом Товарищества, в дальнейшем решения общего собрания членов Товарищества с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

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

13.7. Общее собрание членов Товарищества не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

13.8. Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения членов Товарищества путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещениях многоквартирных домов и доступном для всех собственников местах в данных домах, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

13.9. Решение общего собрания членов Товарищества, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирных домах и подземном гараже, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

13.10. Собственник помещения вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием с нарушением требований Устава Товарищества, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

13.11. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества. Решения общего

собрания собственников помещений в многоквартирных домах оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием членов Товарищества.

13.12. Протоколы общих собраний членов Товарищества и решения по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

14. Правление Товарищества

14.1. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества сроком на 2 года. В случае проведения годового общего собрания после указанного срока, члены правления выполняют свои обязанности до выбора нового состава правления.

14.2. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя правления, заместителя председателя, секретаря правления. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

14.3. Заседание правления созывается председателем, его заместителем или по инициативе не менее 3 (трех) членов правления и признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления.

14.4. Решения правления Товарищества оформляются протоколом и подписываются председателем и секретарем правления.

14.5. Заседания правления проводятся по графику, не реже одного раза в три месяца. Если заседание проходит не по графику, уведомление о них направляется каждому члену правления не менее чем за 2 (два) дня до даты проведения заседания. Члены правления, без уважительных причин не посетившие два заседания правления, решением правления выводятся из его состава.

14.6. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления с правом совещательного голоса.

14.7. Членом правления Товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. Член правления Товарищества 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.

14.8. Заседание правления Товарищества собственников жилья созывается председателем в сроки, установленные уставом Товарищества.

14.9. Правление Товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества. Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом Товарищества. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания

правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.

14.10.

15. Обязанности Правления Товарищества

15.1. В обязанности правления Товарищества входят:

15.1.1 Соблюдение Товариществом законодательства и требований настоящего Устава.

15.1.2 Контроль за своевременным внесением членами Товарищества и собственниками помещений обязательных платежей и членских взносов.

15.1.3 Составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, отчетов о деятельности правления и представление их общему собранию членов ТСЖ.

15.1.4 Управление многоквартирными домами и подземным гаражом.

15.1.5 Принятие решений о заключении Товариществом договоров с юридическими и физическими лицами в интересах собственников помещений и Товарищества.

15.1.6 Наем и увольнение работников для обслуживания многоквартирных домов и подземного гаража контроль за их деятельностью.

15.1.7 Ведение реестра членов Товарищества, реестра собственников жилых и нежилых помещений, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

15.1.8 Созыв и проведение общих собраний членов Товарищества.

15.1.9 Выполнение иных, вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

16. Председатель правления Товарищества

16.1. Председатель правления Товарищества избирается из числа членов правления сроком на 2 года, председатель правления обеспечивает выполнение решений правления, общих собраний членов Товарищества, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

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

16.3. Председатель правления руководит текущей деятельностью правления и служб эксплуатации многоквартирных домов и подземного гаража.

16.4. Председатель правления обязан обеспечить ревизионной комиссии (ревизору) свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

16.5. Полномочия председателя правления могут быть прекращены досрочно, на основании его заявления при решении членов правления, обладающих большинством голосов. В этом случае в течение двух недель председатель правления обязан передать всю документацию Товарищества, печать и учредительные документы по акту лицу, назначенному или избранному правлением.

17. Ревизионная комиссия Товарищества

17.1. Ревизионная комиссия Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на срок 2 года. Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Товарищества. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества.

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

17.3. Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья:

17.3.1 проводит не реже чем один раз в год ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;

17.3.2 представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

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

17.3.4 отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

17.4. По результатам ревизии в случае создания угрозы интересам Товарищества при выявлении злоупотреблений членами правления Товарищества или председателя правления своими полномочиями ревизионная комиссия (ревизор) обязана созвать внеочередное общее собрание членов Товарищества.

18. Реорганизация Товарищества

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

18.2. Реорганизация Товарищества может быть осуществлена в форме разделения. Решение о разделении Товарищества может быть принято на общем собрании его членов большинством голосов членов Товарищества от числа голосов членов Товарищества, присутствующих на его общем собрании, при условии согласия на такое разделение общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом многоквартирном доме в течение двух лет с момента проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.

18.3. Реорганизация Товарищества может быть осуществлена в форме выделения. Решение о выделении Товарищества может быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором будет создано Товарищество в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

19. Ликвидация Товарищества

19.1. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, установленном действующим законодательством.

19.2. Общее собрание членов ТСЖ обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирных домах и подземном гараже.

20. Заключительные положения

19.3. Настоящий Устав Товарищества вступает в силу с момента государственной регистрации.

19.4. Если одно или несколько положений Устава Товарищества по каким-либо причинам являются недействительными, то это не является основанием для приостановления действия Устава Товарищества до приведения его в соответствие с нормами действующего законодательства и действует в части, не противоречащей действующему законодательству

19.5. Изменения и дополнения в Устав Товарищества оформляются письменно и регистрируются в установленном порядке.