

УТВЕРЖДЕН
решением общего собрания
собственников помещений по адресу
г.Лобня, ул.Пушкина, д.4, корп.1 и корп.2

Протокол № 2 от «24» ноября 2010 г.

УСТАВ

Товарищества собственников жилья «ул.Пушкина, дом 4»

Московская область, город Лобня, 2010 год.

1. Основные положения

1.1. Товарищество собственников жилья «ул.Пушкина, дом 4», образованное на базе домов, расположенных по адресу: 141732, Московская область, г. Лобня, ул. Пушкина, д. 4, корпус 1 и корпус 2, именуемое в дальнейшем «Товарищество», является объединением будущих собственников помещений в многоквартирных домах для совместного управления, обеспечения эксплуатации комплекса движимого и недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом.

1.2. Наименование Товарищества:

- полное: Товарищество собственников жилья «ул.Пушкина, дом 4».
- сокращённое: ТСЖ «ул.Пушкина, дом 4».

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией и осуществляет хозяйственную деятельность в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, ФЗ РФ от 12.01.19% г. №7-ФЗ «О некоммерческих организациях» и иными законодательными актами Российской Федерации, регулирующими гражданские и жилищные правоотношения.

1.4. Местонахождение Товарищества: 141732, Московская область, г. Лобня, ул. Пушкина, д. 4, корпус 1.

2. Цели и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в многоквартирном жилом доме, создано в целях:

- реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и, в установленных законодательством пределах, распоряжению общим имуществом;
- сохранения и приращения недвижимости в многоквартирном жилом доме; распределения между членами товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома;
- обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;
- обеспечения соблюдения членами товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
- исполнения роли заказчика по работам по эксплуатации» ремонту и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнения обязательств, принятых по договорам;
- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- получения и использования 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;
- осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных федеральным законодательством и разделом 6 настоящего устава;

- представления общих интересов членов товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защиты прав и интересов членов товарищества;
- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

3. Правовой статус Товарищества

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, созданной и действующей в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексом РФ, а в части жилищных правоотношений – также законодательными актами субъектов РФ и уставом товарищества.

3.2. 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.

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

3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, как и отдельные члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

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

4.1. Объектами собственности членов товарищества являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и / или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

4.2. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора аренды и коммерческого найма. Передача собственником жилья в аренду или коммерческий найм не освобождает его от ответственности за него и участия в общих расходах Товарищества, в том числе расходах по содержанию общего имущества.

4.3. Будущие собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном жилом доме, в установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ пределах.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества в многоквартирном жилом доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения.

4.5. По решению, принятому на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование или собственность иным лицам, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме.

4.6. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе фасад жилого дома, межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, а также механическое, электрическое, санитарно-

техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположены дома, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства домов объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка определяются документацией, выданной компетентными органами на основании земельного и иного законодательства, регулирующего земельные правоотношения.

4.7. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах.

Доля члена Товарищества собственников жилья в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество определяется как отношение общей площади жилых помещений принадлежащих ему на праве собственности к общей площади жилых помещений всех собственников многоквартирного дома.

4.8. Собственник не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;
- отчуждать свою долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

4.9. Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества, если на общем собрании членов Товарищества не принято решения о приобретении этого имущества в собственность Товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

4.10. Члены Товарищества несут бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с действующим законодательством и уставом.

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

4.12. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном жилом доме, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами - сервитутом, который устанавливается по соглашению между членами Товарищества и лицом, требующим установления сервитута, а в случае недостижения соглашения - по решению суда.

4.13. Затраты на улучшение коммунального сервиса, условий проживания в многоквартирном доме и доли участия в них членов Товарищества определяются на общем собрании или путём заочного голосования.

5. Образование и использование средств и фондов Товарищества, участие членов товарищества в финансировании расходов по содержанию и ремонту общего имущества

5.1. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных, паевых и целевых взносов членов Товарищества. Размеры и сроки взносов утверждаются на Общем собрании;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей и задач Товарищества;

– платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых и/или нежилых помещений за техническое обслуживание, предоставляемые коммунальные услуги и прочих обязательных платежей установленных Уставом или общим собранием собственников;

– передаваемых Товариществам собственников жилья установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций;

– прочих поступлений, не запрещенных законодательством РФ.

5.2. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов Товарищества и самого товарищества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых членам Товарищества, если иное не установлено решением общего собрания товарищества, не зафиксировано в договорах с жилищно-коммунальными предприятиями или управляющей организацией.

5.3. Члены Товарищества и собственники оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, отдельно от оплаты содержания и ремонта жилых помещений, принадлежащих им на праве собственности.

5.4. Члены Товарищества и собственники оплачивают техническое обслуживание, водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализование, вывоз твердых бытовых отходов и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

5.5. Целевые сборы на любые дополнительные расходы Товарищества правление может производить при условии утверждения их Общим собранием.

5.6. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета товарищества определяет обязанности всех членов Товарищества в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и целевых сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

5.7. Члены Товарищества обязаны производить платежи в соответствии с п. 5.3; 5.4 настоящего Устава не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

5.8. Если решением Правления не предусмотрено иное, целевые сборы должны вноситься вместе с регулярными платежами членов Товарищества.

5.9. Целевые отчисления на содержание товарищества, членские взносы и целевые вклады при выходе из товарищества возврату не подлежат.

5.10. Правление Товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в Банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

6. Хозяйственная деятельность Товарищества

6.1. Товарищество, как некоммерческая организация, может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества в соответствии с действующим законодательством и Уставом.

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

1. управление эксплуатацией жилого фонда;
2. удаление и обработка сточных вод;
3. уборка территорий и аналогичная деятельность;
4. предоставление услуг по монтажу, ремонту и техническому обслуживанию подъемно-транспортного оборудования;

5. предоставление услуг по монтажу, ремонту и техническому обслуживанию прочего оборудования общего назначения, не включенного в другие группировки;
6. распределение электроэнергии;
7. деятельность по обеспечению работоспособности электрических сетей;
8. деятельность по обеспечению работоспособности тепловых сетей;
9. производство общестроительных работ по прокладке местных трубопроводов, линий связи и линий электропередачи, включая взаимосвязанные вспомогательные работы;
10. устройство покрытий зданий и сооружений;
11. производство прочих строительных работ;
12. производство электромонтажных работ;
13. производство изоляционных работ;
14. производство санитарно-технических работ;
15. производство столярных и плотничных работ;
16. устройство покрытий полов и облицовка стен;
17. производство стекольных работ;
18. производство малярных работ;
19. сдача внаем собственного жилого недвижимого имущества;
20. сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества.

6.3. Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не запрещенной действующим законодательством РФ.

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты общих расходов. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные действующим законодательством и решением Общего собрания Товарищества.

7. Членство в Товариществе

7.1. Членство в Товариществе возникает у всех будущих собственников помещений в многоквартирном строящемся доме, выразивших в письменном виде свое волеизъявление об этом.

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

7.3. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть исключен из его состава по решению общего собрания, а также может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

7.4. С момента прекращения права собственности члена Товарищества на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством, членство в Товариществе прекращается.

7.5. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества либо смерти гражданина - члена Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на имущество в многоквартирном жилом доме.

7.6. Член Товарищества вправе с учетом требований законодательства и устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных действующим законодательством пределах распоряжения этим имуществом.

7.7.В случае если жилое и /или нежилое помещение будет принадлежать нескольким собственникам па праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в товариществе.

8. Права Товарищества

8.1.Товарищество имеет право:

8.1.1.Совершать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и уставом Товарищества.

8.1.2.Определять бюджет Товарищества па год, включая необходимые расходы па текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы па другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом Товарищества цели.

8.1.3.Устанавливать на основе принятого годового бюджета Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника помещений в соответствии с его долей участия.

8.1.4.Выполнять работы и оказывать жилищные, коммунальные и иные услуги собственникам помещений.

8.1.5.Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды Товарищества, если они изношены или морально устарели.

Представлять интересы членов Товарищества и собственников жилых помещений во всех инстанциях необходимых для заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями, органами власти и прочими заинтересованными лицами.

8.1.6.Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные Товариществу собственниками жилья в управление.

8.1.7.Совершать иные действия, не противоречащие уставу Товарищества и действующему законодательству.

8.2.В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников жилых и нежилых помещений, Товарищество имеет право:

– предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;

– в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности товарищества;

– получать в бессрочное пользование либо получать / приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

– осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку па прилегающем и выделенных земельных участках;

– совершать иные действия и совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества.

8.3.В случае неисполнения будущими собственниками жилья их обязанностей па участие в общих расходах Товарищество вправе предъявить будущему собственнику в установленном порядке требование па погашению задолженности па обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, Договором о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, уставом или общим собранием членов Товарищества, - с момента, когда платеж должен быть произведен.

9. Обязанности Товарищества

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества.

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

9.1.3. Обеспечивать выполнение всеми будущими собственниками их обязанностей по Договору о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

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

9.1.5. Обеспечивать выполнение будущими собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, уставом, решениями общего собрания.

9.1.6. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в жилых домах. Заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.

9.1.7. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между собственниками помещений издержек по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9.1.8. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом Товарищества, представлять интересы членов Товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

9.1.9. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. Права членов Товарищества

10.1. Член Товарищества имеет право:

10.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

10.1.2. Участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

10.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

10.1.4. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

10.1.5. Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

10.1.6. Производить через расчетный счет товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов Товарищества.

10.1.7. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном законом РФ порядке.

10.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом Товарищества.

11. Обязанности членов Товарищества

11.1. Члены товарищества обязаны:

11.1.1. Выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества, заключить Договор о техническом обслуживании, содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

11.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

11.1.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов товарищества.

11.1.4. Содержать находящееся в его собственности жилое и / или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

11.1.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

11.1.6. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности. Сообщать правлению о том, что было произведено.

11.1.7. Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения, инженерным коммуникациям и сетям, в случае необходимости поддержания этих помещений, сетей и коммуникаций в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу, выполнению работ по обслуживанию стояков и коммуникаций.

11.1.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и / или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

11.1.9. Использовать жилое и / или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом Товарищества или решением общего собрания членов Товарищества.

11.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

11.1.11. Члены Товарищества, а также все собственники помещений или их уполномоченные лица должны предварительно согласовывать, а в дальнейшем своевременно вносить изменения в исполнительную документацию на любое переоборудование, связанное с изменением схем коммуникаций, планировкой помещений, установкой дополнительных дверей на общих площадках, по конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышению благоустройства с корректировкой технического паспорта на помещение.

11.1.12. Члены Товарищества, а также собственники жилых помещений обязаны обеспечить доступ уполномоченным Правлением лицам и техническому персоналу Товарищества для освидетельствования показаний контрольных измерительных приборов учета воды и состояния общих инженерных коммуникаций общего имущества ТСЖ.

11.1.13. Производить регулярные платежи не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

11.1.14. Сообщать в правление свою контактную информацию.

11.1.15. В случае длительного отсутствия (более 30 дней) назначать представителя и сообщать его контактную информацию в правление.

11.1.16. Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

12. Органы управления и контроля Товарищества

12.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее Собрание Членов Товарищества;
- Правление Товарищества.

12.2. Высшим органом управления Товарищества является Общее Собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

12.3. Органом контроля товарищества является Ревизионная комиссия (Ревизор).

12.4. Правление Товарищества собственников жилья:

12.4.1. Руководство деятельностью Товарищества собственников жилья осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества за исключением вопросов, отнесённых к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

12.4.2. Правление Товарищества избирается из числа будущих собственников помещений общим собранием будущих собственников на срок 2 (два) года.

12.4.3. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя Товарищества.

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

12.4.5. Заседание Правления Товарищества признаётся правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления Товарищества. Решение Правления Товарищества оформляется Протоколом.

13. Общее собрание членов Товарищества

13.1. Очередное общее собрание членов Товарищества созывается ежегодно не позднее 60 дней после окончания финансового года. Конкретные сроки, дату, порядок проведения и повестку дня общего собрания членов Товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях определяется Правлением Товарищества.

Кроме очередного общего собрания в Товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов Товарищества. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе не менее 30% членов Товарищества, по инициативе Председателя Правления, решением большинства голосов членов Правления и Ревизора.

13.2. Общее собрание членов Товарищества может быть проведено в форме очного голосования (совместное присутствие собственников помещений для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решения по вопросам, поставленным на голосование) или в форме заочного голосования (передачи в Правление товарищества бюллетеней по адресу, который указан в уведомлении о проведении общего собрания, оформленных в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование).

13.3. Члены ТСЖ могут уведомляться двумя способами:

13.3.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному членом Товарищества в Договоре о техническом обслуживании, содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме или вручается каждому члену Товарищества под расписку. Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества.

13.3.2. Уведомление может быть вывешено в форме объявления в каждом подъезде (паже) дома, на доске объявлений.

13.4. В уведомлении о проведении внеочередного общего собрания указывается:

- сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание; форма проведения голосования (на собрании или заочное голосование)

– дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

– повестка дня собрания;

– порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

13.5.Количество голосов, которым обладает каждый будущий собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании будущих собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

13.6.Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества, кроме случаев, предусмотренных п. 13.9.1-13.9.5 настоящего Устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.

13.7.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.

13.8.Общее собрание проводит Председатель Правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов Правления.

Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов Товарищества в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

13.9.К компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

13.9.1.Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества, утверждение новой редакции Устава.

13.9.2.Решение о реорганизации и ликвидации Товарищества.

13.9.3.Принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества собственникам помещений или третьим лицам, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в многоквартирном жилом доме.

13.9.4.Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, и том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в многоквартирном жилом доме.

13.9.5.Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

13.9.6.Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

13.9.7.Введение ограничений на использование общего имущества;

13.9.8.Избрание Правления и Ревизионной комиссии (Ревизора).

13.9.9.Утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении.

13.9.10.Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

13.9.11.Образование специальных фондов товарищества в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта недвижимого имущества и оборудования.

13.9.12.Передача функций управления управляющей организации.

13.9.13. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества

13.9.14. Принятие и изменение по представлению Председателя Правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества оложения об оплате их труда.

13.9.15. Определение размера вознаграждения членам Правления Товарищества.

К компетенции общего собрания членов Товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.

13.10. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления.

13.11. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества в соответствии с п. п. 13.9.1 – 13.9.6, решение принимается не менее, чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества. По оставшимся вопросам решения принимаются большинством голосов от общего числа членов Товарищества.

13.12. При заочном голосовании по вопросам, внесенным в повестку дня, в решении члена товарищества должны быть указаны:

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

13.13. Решением общего собрания членов Товарищества оформляются протоколами, которые подписываются Председателем и секретарём собрания и хранятся в архиве Товарищества.

13.14. Общее собрание членов Товарищества ведёт Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведёт один из членов Правления Товарищества.

13.15. Голосование может проводиться путём опроса а письменной форме.

14. Правление Товарищества

14.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов Товарищества. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

14.2. Члены Правления избираются на общем собрании сроком на два года.

14.3. Правление Товарищества избирает из своего состава Председателя правления.

14.3.1. Член правления своими действиями, или бездействием, приносящий ущерб Товариществу, или отдельным его членам, может быть исключен из состава правления по решению правления, за которое проголосовали все члены правления, кроме исключаемого с дальнейшим утверждением на общем собрании Товарищества.

14.4. В компетенцию Правления входит решение следующих вопросов:

14.4.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований устава.

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

14.4.3. Составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их па утверждение Общему собранию.

14.4.4. Заключение договоров от имени Товарищества.

14.4.5. Представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

14.4.6. Управление многоквартирным жилым домом или заключение договоров на управление от имени Товарищества и по решению Общего собрания в случаях, предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством.

14.4.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного жилого дома и увольнение их.

14.4.8. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

14.4.9. Ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

14.4.10. Созыв и организация проведения очередного и внеочередного Общего собрания.

14.4.11. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава Товарищества.

14.5. Заседание Правления созывается его Председателем по утвержденному правлением графику один раз в три месяца. Заседание правления правомочно, если на нем присутствует и принимает участие более 50% членов правления.

14.5.1. Внеочередные заседания правления могут созываться председателем с уведомлением каждого члена правления не позднее чем за три дня до их проведения.

15. Председатель правления

15.1. Председатель Правления избирается сроком на 2 года на заседании Правления. Председатель обеспечивает выполнение решений Правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества. Избрание Председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению правления.

15.2. Председатель, действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному утверждению Правлением или Общим собранием.

15.3. Председатель правления должен знать должностные инструкции всех работников товарищества, контролировать их деятельность и требовать исполнения ими своих должностных обязанностей.

15.4. Председатель правления имеет право выдавать доверенности.

16. Ревизионная комиссия (ревизор)

16.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества Правления, Председателя правления общее собрание избирает ревизионную комиссию или Ревизора сроком на 2 года.

16.2. Члены Правления Товарищества не могут быть Ревизором или членом ревизионной комиссии.

16.3. Ревизионная комиссия (Ревизор):

16.3.1. Проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год, а также внеплановые проверки соблюдения финансовой дисциплины товарищества;

16.3.2. Представляет Общему собранию заключение о смете доходов и расходов на предшествующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных Платежей и взносов.

16.3.3. Отчитывается перед Общим собранием о своей деятельности.

16.4. В случае отсутствия в товариществе специалистов для участия в ревизионной комиссии, правление имеет право заключать договоры с компаниями имеющими лицензию на ведение бухгалтерского учета и аудита.

17. Реорганизация и ликвидация Товарищества

17.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством, в том числе по решению общего собрания Товарищества.

17.2. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством и уставом Товарищества.

18. Учет и отчетность товарищества

18.1. По месту нахождения товарищества ведется и хранится вся документация Товарищества, в том числе:

18.1.1. Учредительные документы Товарищества, а также нормативные документы регулирующие внутренние отношения Товарищества, с последующими изменениями и дополнениями:

- акт приемки-передачи;
- устав ТСЖ;
- протокол общего собрания собственников жилья, заверенный нотариально;
- свидетельство о государственной регистрации ТСЖ;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- документ о землепользовании;
- извещение страхователю во внебюджетных фондах: Пенсионный фонд, Фонд Социального страхования;
- письмо органов статистики о присвоении кодов: ОКНО, СО-АТО,
- СООГУ, ОКОНХ, ОКОПФ/ОКФС;
- протоколы общих собраний собственников жилья о создании Товарищества.

18.1.2. Все документы бухгалтерского учета, в том числе необходимые для проведения ревизии деятельности товарищества, а также проверок соответствующими, государственными органами согласно действующему законодательству;

18.1.3. Протоколы общих собраний, заседаний правления и ревизионной комиссии;

18.1.4. Печать, штампы Товарищества;

18.1.5. Оригиналы договоров, заключенных от имени Товарищества;

18.1.6. Техническая документация от застройщика:

- план участка в масштабе 1:1000 – 1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем;
- проектно-сметная документация и исполнительные чертежи на каждый дом;
- акты приемки жилых домов от строительных организаций;
- акты технического состояния жилого дома на передачу жилищного фонда другому собственнику;
- схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др. (схема внутридомовых сетей прилагается для сведения);
- паспорта котельного хозяйства, котловые книги;
- паспорта лифтового хозяйства;
- паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок; исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление)
- сметы, описи работ по текущий и капитальный ремонт;
- акты технических осмотров;
- журналы заявок жителей;
- протоколы измерения сопротивления электросетей;

– протоколы измерения вентиляции.

18.1.7. Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства. Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

18.1.8. Копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

18.1.9. Выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах па объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

18.1.10. Проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии).

18.2. Срок хранения определяется действующим законодательством. Порядок архивации определяется действующим законодательством.

19. Эксплуатация, ремонт, реконструкция, услуги

19.1. Товарищество осуществляет эксплуатацию, ремонт и реконструкцию всех объектов совместного пользования.

19.2. Каждый член Товарищества должен осуществлять эксплуатацию, ремонт, всех составных частей своей квартиры, за исключением той ее части, в отношении которой в соответствии с настоящим Уставом эксплуатация, ремонт и реконструкция осуществляется товариществом,

19.3. Каждый член Товарищества должен возместить Товариществу и другим членам товарищества любой ущерб, нанесенный им или членами его семьи, или любым лицом, занимающим данную квартиру с согласия члена товарищества, объектам совместного пользования или любым другим квартирам в результате неосторожности или умышленно, включая любой ущерб, нанесенный другой квартире или объектам общего пользования, в результате неправильной эксплуатации, ремонта, переустройства и перепланировки квартиры членом Товарищества.

19.4. Переустройство и перепланировка квартир осуществляется в порядке, установленном жилищным законодательством и иными нормативными правовыми актами.

19.5. Все работы, связанные с изменением (дополнение) проекта домов, модернизации, усовершенствования, переделки и дополнительное строительство не должны нарушать права и законные интересы других собственников помещений должны согласовываться с Правлением Товарищества и производиться таким образом, чтобы свести к минимуму беспокойство, доставляемое другим собственниками помещений.

19.6. Член Товарищества может обратиться к правлению за оказанием специальных услуг относительно управления или эксплуатации недвижимости, которые обычным порядком не предоставляются членам Товарищества со стороны Товарищества; оказание таких услуг, полная стоимость которых (включая, если того требует правление, соответствующий доход для Товарищества) относится на счет члена товарищества, требующего оказания таких услуг.

19.7. Каждый член Товарищества и лица, проживающие в его квартире, в случае необходимости обязаны предоставить доступ в занимаемую квартиру председателю, управляющему, состоящему па службе товарищества, специалистам или иному лицу,

уполномоченному правлением, в целях проведения профилактической инспекционной проверки состояния оборудования в квартире.

20. Порядок организации работы штатного персонала Товарищества

20.1. Для удобства членов Товарищества председателем правления разрабатывается график работы и приема граждан.

20.2. Штат сотрудников формируется по принципу конкурсного отбора с испытательным сроком 2 месяца. Решение по итогам испытательного срока принимается правлением Товарищества. При подборе кадров используется принцип оплаты труда, исходя из фонда заработной платы, одобренного общим собранием или правлением. Повышение возможно только по результатам испытательного срока.

20.3. Фонд заработной платы наемных сотрудников определяется Правлением Товарищества на основе доклада-обоснования, представленного членами Правления или Председателем Правления.

20.4. Для экономии средств Товарищества формирование обслуживающего аппарата возможно осуществлять по принципу совмещения профессий.

21. Объединение Товариществ собственников жилья

21.1. Два и более Товарищества собственников жилья могут создать объединение Товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах. Управление указанным объединением осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

22. Страхование имущества

22.1. Товарищество в праве осуществлять страхование общего имущества от любых видов рисков, а также осуществлять страхование ответственности с целью защиты Товарищества и домовладельцев в случае ущерба нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

22.2. Собственники помещений в многоквартирном доме осуществляют их страхование самостоятельно.

22.3. В случае ущерба, нанесенного общему имуществу многоквартирного дома в результате наступления страхового случая, страховка выплачивается товариществу или назначенному представителю для последующего использования в интересах товарищества.

Протои и пронмерорно листов:
16 (шестьдесят) листов

Петручч

(подпись и печать)

МРИ ФНС России №13 по
Московской области
В Книжку государственную
реестр юридических лиц внесена запись
«02» от 21.10.2018 года
ОГРН 11805042001355
ТРН 2105042175432
Экземпляр документа хранится в
периспиритомном органе
МРИ ФНС России
по адресу: *М. пр. Д. 13*
подпись: *М. пр. Д. 13*
должностное лицо
периспиритомного органа

А. В. Петручч

М. пр. Д. 13

М. пр. Д. 13

