

ГЛАВМОССТРОЙ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 10 ноября 2003 г.

г. Москва

№ 172-Р

«О создании ТСЖ и заключении временных
договоров по энергообеспечению законченных
строительством жилых домов по адресу: г. Мытищи
мкр. 17 корпуса 9,10, 13»

В связи с окончанием строительства жилых домов по адресу: г. Мытищи,
мкр.17, корпуса 9,10,13:

Приказываю:

1. Главмосстрой-эксплуатации (Полосымау А.А.):
1.1 по мере завершения строительства принять от заказчика-застройщика и
генподрядной организации жилые дома на временную эксплуатацию;
- 1.2 заключить договоры со специализированными организациями на
энергообеспечение всеми видами энергии и техническое обслуживание
жилых домов и передать в Управление реализации недвижимостью
(Янушкевич Ж.С.);
- 1.3 рассчитать и представить счета на оплату коммунальных услуг в
Управление реализации недвижимостью.
2. Старшему вице-президенту (Кручинину А.Н.):
2.1 заключить договор с Главмосстрой-эксплуатацией на компенсационные
затраты и охрану жилых домов до создания ТСЖ.
3. Управлению по реализации недвижимостью (Янушкевич Ж.С.):
3.1 По представлению Главмосстрой-эксплуатацией назначить председателя
ТСЖ и обеспечить регистрацию товарищества;
3.2 Обеспечить перечисление средств Главмосстрой-эксплуатации.

Президент

Г.М. Улановский

01-10-742/2

УТВЕРЖДЕН

Общим собранием членов Товарищества
собственников помещений
в многоквартирном доме

Протокол № 2
от 09 июня 2014 г.

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕНИКОВ ЖИЛЬЯ

«МАГНОЛИЯ»

(новая редакция)

Московская область, г. Мытищи
2014 год

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Магнолия», именуемое, в дальнейшем «Товарищество», создано, действует и в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» и другими законодательными и нормативными актами, на базе многоквартирного дома, расположенного по адресу:

141008, Московская область, г. Мытищи, ул. Колпакова, д.40 корп.3

1.2. Настоящий Устав Товарищества приведен в соответствие с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в том числе с Жилищным Кодексом Российской Федерации и является **новой редакцией** Устава Товарищества собственников жилья во вновь создаваемом кондоминиуме «Магнолия», зарегистрированного Инспекцией МРФ по налогам и сборам по г. Мытищи Московской области № 0093 ОГРН 1045005507216 13 мая 2004г.

1.3. Полное и сокращенное официальное наименование Товарищества:
полное наименование: **Товарищество собственников жилья «Магнолия»;**
сокращенное наименование: **ТСЖ «Магнолия».**

1.4. Местонахождение Товарищества: **141008, Московская область, город Мытищи, улица Колпакова, дом 40 корпус 3.**

1.5. Товарищество является **некоммерческой** организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме для **совместного управления общим имуществом** собственников помещений многоквартирного дома, действующей в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

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

1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. На общее имущество, переданное Товариществу в управление, не может быть наложено взыскание по обязательствам Товарищества.

1.8. Товарищество создано **без ограничения срока** деятельности.

1.9. При осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе, включая деятельность по **обеспечению предоставления коммунальных услуг**, по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, Товарищество **представляет** законные интересы **всех собственников** жилых и нежилых помещений многоквартирного дома расположенного по адресу: Московская обл., г. Мытищи, ул. Колпакова, д.40 корп.3, в равной степени, как членов, так и не членов Товарищества, в том числе, Товарищество является **представителем** всех собственников помещений в вышеуказанном многоквартирном доме при заключении договоров и осуществлении договорных отношений с ресурсоснабжающими, обслуживающими и любыми иными

организациями, а также в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления и в Судах.

1.10. Товарищество имеет право входить в состав объединения товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

1.11. По вопросам, не нашедшим отражение в Уставе, Товарищество руководствуется действующим законодательством Российской Федерации.

2. Цели и виды деятельности Товарищества. Хозяйственная деятельность Товарищества

2.1. Товарищество, являясь добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, создано в целях:

- совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Целями деятельности Товарищества также являются сохранение эксплуатационных качеств общего имущества многоквартирного дома (далее именуемый МКД), содержание и ремонт общего имущества МКД, обеспечение предоставления коммунальных услуг собственникам, нанимателям и арендаторам, работа по улучшению качества обслуживания общего имущества МКД.

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

2.4. Товарищество осуществляет следующие виды хозяйственной деятельности:

- управление многоквартирным домом;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества;
- сдача в аренду, передача иных прав на общее имущество в многоквартирном доме, совершенные во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов Товарищества;
- реконструкция общего имущества в многоквартирном доме, совершаемая во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- обслуживание, эксплуатация, выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в многоквартирном доме, строительству зданий и сооружений;
- заключение договоров энергоснабжения, с целью обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- предоставление жилищных, коммунальных и иных услуг, связанных с управлением обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в многоквартирном

доме, находящемся в управлении Товарищества;

• проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории.

2.5. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной действующим Законодательством.

2.6. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов, связанных с исполнением Товариществом своих обязательств по договорам энергоснабжения, или, по решению общего собрания членов Товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, указанные в Уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные действующим законодательством.

3. Общее имущество

3.1. К общему имуществу в многоквартирном доме относятся помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), 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 помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства данного дома, объекты, расположенные на указанном земельном участке.

3.2. Общее имущество принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

3.3. Общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности собственников помещений в многоквартирном доме на помещения в комплексе недвижимого имущества.

3.4. Общее имущество в многоквартирном доме может быть застраховано от любых видов рисков, причинения вреда или уничтожения.

3.5. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на их общем собрании, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование лицу или лицам, если это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

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

3.7. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме для собственников жилых и нежилых помещений не зависит от вида принадлежащих им помещений.

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

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

3.10. Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении смежного помещения или смежной части иного недвижимого имущества может убрать или перенести любые разделительные перегородки, или проделать в них, либо в стенах проемы (включая случаи, когда эти перегородки, либо стены полностью или частично являются общим имуществом в многоквартирном доме), если подобные действия не нарушают систему функционирования инженерных коммуникаций, структурную целостность механического и иного оборудования здания, при обязательном согласовании с Правлением Товарищества.

3.11. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе производить какие либо модернизации, усовершенствования и переделки, осуществлять дополнительное строительство, если это нарушает структурную целостность или систему механического, инженерного и электрического оборудования здания или его части. Заявки на проведение упомянутых выше работ должны подаваться собственником помещения в Правление Товарищества в письменной форме и содержать копии всех планов относительно предполагаемых перепланировок. Товарищество дает ответ в срок, установленный Законодательством.

3.12. Все модернизации, усовершенствования, переделки, перепланировки и дополнительное строительство осуществляются только за счет собственника помещения многоквартирного дома с одновременным уведомлением тех собственников, чьи интересы могут быть затронуты. При этом собственник помещения многоквартирного дома должен возместить Товарищству все затраты, потери и расходы, связанные с проводимыми им работами.

3.13. Товарищество готовит и обеспечивает регистрацию необходимых поправок к «Паспорту домовладения», отражающих раздел помещения или перенос границ между смежными помещениями, их размеры и порядковые номера, изменения долей участия собственников данных помещений. Все эти работы осуществляются на договорной основе за счет собственников помещений многоквартирного дома, подавших соответствующие заявления на изменение границ или раздел помещений.

3.14. Все вышеуказанные действия собственник помещения многоквартирного дома вправе осуществлять только при наличии соответствующего разрешения органов архитектуры и градостроительства, а также в соответствии с Жилищным кодексом РФ и иными нормативно-правовыми актами.

3.15. Размер доли земельного участка каждого собственника равен доле в многоквартирном доме

4. Участие собственников в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

4.1. К основным обязательным платежам собственников недвижимого имущества в многоквартирном доме (членов и не членов Товарищества) относятся:

- Платежи за управление многоквартирным домом, за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- Платежи за коммунальные услуги (водоснабжение, теплоснабжение, канализация, энергоснабжение, вентиляция, уборка подъездов и придомовой территории, сбор и удаление бытовых отходов и т.д.);
- Платежи за услуги (телевизионная антенна, «Интернет» через оптико-волоконные системы, охрана, домофон, озеленение, страхование общего имущества и т.д.);
- Налоги и иные обязательные перечисления.

4.2. К дополнительным обязательным платежам членов Товарищества по решению общего собрания Товарищества могут быть отнесены иные платежи в рамках уставной деятельности.

4.3. Собственники помещений не являющиеся членами Товарищества вносят обязательные платежи, в соответствии с договорами, заключенными с Товариществом.

4.4. Не использование собственником принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

4.5. За несвоевременное и (или) не полное внесение платежей или взносов в специальные фонды должники обязаны уплатить пени, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок денежных сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.6. Ежегодно, не позднее декабря Правление ТСЖ составляет на предстоящий финансовый год проект бюджета финансово-хозяйственной деятельности, смету доходов и расходов, рассчитывает размер платежей и взносов каждого собственника помещений в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

5. Средства Товарищества

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

Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в собственности Товарищества, как юридического лица, с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

5.2. Средства Товарищества собственников жилья состоят из:

- обязательных платежей собственников помещений, вступительных и иных взносов членов Товарищества, в том числе взносов на специальные фонды;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, которые используются исключительно на реализацию целей и задач, предусмотренных настоящим Уставом и не подлежат распределению между членами Товарищества;
- субсидий из бюджета муниципального образования на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг в порядке, установленном законодательными актами Российской Федерации, Московской области иными нормативно-правовыми актами;

- заемных средств под конкретные цели Товарищества;
- прочих поступлений.

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

5.4. Специальные фонды могут состоять из:

- взносов членов Товарищества на конкретные цели;
- средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества;
- других источников.

5.5. Специальные фонды могут расходоваться на следующие цели:

- благоустройство помещений, относящихся к общему имуществу и придомовой территории;
- капитальный ремонт;
- строительство и реконструкцию хозяйственных и иных объектов;
- благотворительные цели;
- организацию, проведение праздничных и иных мероприятий;
- другие.

5.6. Правление Товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом (сметой) Товарищества.

5.7. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, увеличение расходов против финансового плана (сметы) в текущем году по решению Правления должна быть проведена проверка ревизионной комиссией (ревизором) и при подтверждении целесообразности этого увеличения расходы должны быть включены в финансовый план следующего года.

6. Права и обязанности Товарищества

6.1. Товарищество имеет право:

6.1.1. Заключать в соответствии с Законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;

6.1.2. Определять план финансовой деятельности (смету) на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт, реконструкцию многоквартирного дома, благоустройство территории, специальные взносы и отчисления в резервные фонды, создаваемые в соответствии с настоящим Уставом и законодательными актами Российской Федерации и Московской области;

6.1.3. Устанавливать размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

6.1.4. Пользоваться кредитами банков и иными заемными средствами с согласия общего собрания собственников помещений и в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6.1.5. Выполнять за отдельную плату работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им дополнительные услуги;

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

6.1.7. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

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

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

6.2.2. Надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке;

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

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

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

6.2.6. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;

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

6.2.8. Представлять законные интересы собственников помещений, в том числе в отношениях с третьими лицами.

6.3. Товарищество обязано:

6.3.1. Обеспечивать выполнение требований законодательства Российской Федерации, а также Устава Товарищества;

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

6.3.3. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, своевременному внесению обязательных платежей и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания;

6.3.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома;

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

6.3.6. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

7. Членство в товариществе

7.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в многоквартирном доме и выразившие свое волеизъявление о вступлении в товарищество, в заявлении, составленном в письменном виде.

7.2. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

7.3. 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.

7.4. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном Законодательством.

7.5. Членство в Товариществе прекращается:

- с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества;
- с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме;
- с момента ликвидации Товарищества, как юридического лица.

7.6. При реорганизации юридического лица, являющегося членом Товарищества, либо смерти гражданина, являющегося членом Товарищества, их правопреемники (наследники), приобретатели имущества вправе вступить в члены товарищества с момента возникновения у них права собственности на жилое и/или нежилое помещение в многоквартирном доме.

7.7. Отказ собственника помещения в многоквартирном доме от вступления в члены Товарищества не освобождает его от обязанности несения расходов по содержанию и ремонту (в том числе капитальному) принадлежащих ему помещений, коммуникаций и иного инженерного оборудования общего имущества в многоквартирном доме, а также оплаты коммунальных услуг.

8. Права и обязанности членов товарищества

8.1. Член Товарищества имеет право:

- 8.1.1. участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в правление, ревизионную комиссию товарищества (ревизором);
- 8.1.2. вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устраниению недостатков в работе его органов;
- 8.1.3. возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные членом Товарищества в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме;
- 8.1.4. получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах;
- 8.1.5. осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества.

8.2. Член Товарищества обязан:

- 8.2.1. выполнять требования Устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества;
- 8.2.2. соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- 8.2.3. вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг;
- 8.2.4. содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
- 8.2.5. использовать общее имущество в многоквартирном доме только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным имуществом;
- 8.2.6. предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме;
- 8.2.7. обеспечить доступ представителям Товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества в многоквартирном доме или для предотвращения возможного ущерба;
- 8.2.8. 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;
- 8.2.9. нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами, принадлежащих им помещений.
- 8.2.10. при отчуждении помещения, находящегося в его собственности, предоставлять приобретателю при наличии возможности в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, следующие сведения:

- о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
 - о страховании общего имущества в многоквартирном доме;
 - о любых известных члену Товарищества капитальных затратах, которые Товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, на основании соответствующих решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами.
- 8.3.** Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

9. Органы управления товарищества

9.1. Органами управления Товарищества являются:

- Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов;
- Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества, из состава которого избирается Председатель Правления.

9.2. Контроль за работой Правления, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общего собрания членов Товарищества осуществляется ревизионная комиссия (ревизор).

10. Компетенция общего собрания.

10.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном действующим законодательством и Уставом Товарищества.

10.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся вопросы:

10.2.1. внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;

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

10.2.3. избрание членов Правления, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, и в случаях, предусмотренных Уставом Товарищества, также Председателя правления Товарищества, из числа членов Правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

10.2.4. установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

10.2.5. утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных 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;

10.2.6. принятие решений о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

10.2.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

10.2.8. утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

- 10.2.9. утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
 - 10.2.10. утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;
 - 10.2.11. утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
 - 10.2.12. рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
 - 10.2.13. принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанность которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных законодательством, а также решениями общего собрания членов Товарищества;
 - 10.2.14. определение размера вознаграждения членов Правления и Председателя Правления Товарищества;
 - 10.2.15. другие вопросы, предусмотренные действующим Законодательством.
- 10.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

11. Порядок организации и проведения общего собрания .

11.1.Годовое общее собрание должно быть проведено в срок не позднее **90 дней с момента окончания финансового года.**

11.2. Помимо годового общего собрания в Товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов Товарищества

11.3. Внеочередное общее собрание членов ТСЖ может быть созвано по инициативе любого члена Товарищества.

11.4. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества должно быть направлено не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом).

11.5. В уведомлении о проведении общего собрания указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания.

11.6. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня, а также изменять повестку общего собрания.

11.7. Правомочия общего собрания членов Товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со ст. 45 ЖК РФ и Уставом Товарищества. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, **обладающие более чем пятьюдесятью процентами** голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

11.8. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя. Полномочия представителей должны быть оформлены доверенностью.

11.9. Каждый член Товарищества обладает количеством голосов пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме. Доля каждого члена

Товарищества пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения. По каждому вопросу повестки дня собственник голосует всем количеством принадлежащих ему голосов.

11.10. В случае отсутствия кворума инициатор проведения собрания созывает повторное общее собрание, которое должно быть проведено с соблюдением процедуры уведомления членов Товарищества о новой дате собрания.

11.11. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам **п.п. 10.2.2, 10.2.6. и 10.2.7. Устава, принимаются не менее чем 2/3 голосов** от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

11.12. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества. В случае его отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.

11.13. Председатель собрания организует регистрацию присутствующих на собрании членов Товарищества, определяет наличие кворума, оглашает повестку собрания, ведет собрание.

11.14. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания. Для подсчета голосов при проведении голосования выбирается счетная комиссия.

11.15. Решение общего собрания может быть принято путем проведения заочного голосования – передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование.

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

11.17. В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны сведения о лице, участвующем в голосовании и решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

При таком способе голосования засчитываются голоса по вопросам, по которым членом Товарищества оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

11.18. Решения, принятые общим собранием, оформляются протоколом, который подписывается председателем и секретарем собрания (в случае проведения собрания путём совместного присутствия) и размещается для ознакомления в помещении (месте), определенном решением общего собрания, не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

11.19. Решение общего собрания членов Товарищества в многоквартирном доме является обязательным для всех членов Товарищества и собственников помещений (не являющихся членами Товарищества), в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании.

11.20. Участие в создании специальных фондов Товарищества для собственников, не являющихся членами Товарищества, принимается на основании соглашения между собственником и Товариществом.

12. Правление Товарищества.

12.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

12.2. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию.

12.3. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием на срок 2 (два) года, в количестве, устанавливаемом общим собранием. Кандидатуры членов Правления может выдвинуть любой член Товарищества как письменно, так и устно на общем собрании. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

12.4. Первое заседание правления, в том числе и после ежегодного общего собрания проводится не позднее 15 дней после проведения собрания. На первом заседании члены Правления избирают из своего состава Председателя Правления, если Председатель не был избран на общем собрании членов ТСЖ.

12.5. Заседания Правления созываются Председателем Правления и могут проводиться по графику или в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца.

12.6. Заседание правления Товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления, при этом каждый член Правления обладает **одним голосом**.

Решение правления оформляется протоколом.

12.7. В обязанности Правления Товарищества входит:

- Соблюдение товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- Составление годового бюджета, смет доходов и расходов на каждый финансовый год и годовых отчетов о финансово-хозяйственной деятельности и предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- Контроль своевременного внесения членами ТСЖ установленных обязательных платежей и взносов;
- Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение;
- Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме со специализированными организациями или лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;
- Ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- Созыв и проведение общего собрания Товарищества.

13. Председатель Правления Товарищества.

13.1. Обеспечивает выполнение решений общих собраний и Правления.

13.2. Действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные и иные документы, договоры в соответствии с решениями общего собрания и Правления и

совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не требуют предварительного одобрения Правлением или общим собранием.

13.3. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

13.4. Разрабатывает и выносит на утверждение Правления штатное расписание, от имени Товарищества нанимает, контролирует, оплачивает труд иувольняет штатный персонал Товарищества, дает указания и распоряжается наемными работниками в пределах своей компетенции.

13.5. Выдает (организует выдачу) необходимые справки членам Товарищества, собственникам помещений, нанимателям помещений в многоквартирном доме. Размер платы за предоставление справок устанавливается решением Правления Товарищества.

13.6. Осуществляет хранение документов, перечень которых устанавливается настоящим Уставом и решениями общего собрания Товарищества.

13.7. Представляет интересы Товарищества в отношениях с третьими лицами без доверенности.

13.8. Переизбрание Председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению Правления или общего собрания членов Товарищества.

13.9. Председатель Правления Товарищества может быть досрочно освобожден от занимаемой должности при предъявлении ему обоснованных претензий Правлением Товарищества или по личному заявлению. По окончании срока избрания ранее действующий Председатель может быть переизбран на новый срок. При досрочной смене Председателя новый Председатель выбирается на срок действия ранее выбранного правления.

13.10. Председатель Правления подотчетен Правлению и общему собранию членов Товарищества.

14. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья.

14.1. Ревизионная комиссия (Ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

14.2. Количествоный состав ревизионной комиссии устанавливается общим собранием.

14.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

14.4. Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества собственников жилья:

- проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
- представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

14.4. В Товариществе может быть принято общим собранием Положение о ревизионной комиссии.

15. Страхование имущества Товариществом

15.1. Товарищество может осуществлять страхование имущества, принадлежащего ему, а также включенного в список общего имущества многоквартирного дома, от любых видов риска прямого физического ущерба, а также может осуществлять страхование ответственности с целью защиты Товарищества и собственников помещений в многоквартирном доме в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

15.2. Собственники помещений в многоквартирном доме осуществляют страхование своего недвижимого имущества самостоятельно.

16. Учет и отчетность. Документооборот.

16.1. Товарищество осуществляет учет результатов работ, ведет оперативный, бухгалтерский и статистический учет по нормам, действующим в Российской Федерации.

16.2. Организацию документооборота в Товариществе осуществляет Председатель Правления.

16.3. Товарищество в лице Председателя Правления, осуществляет хранение следующих документов:

- Устав Товарищества, а также изменения и дополнения к нему, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- протоколы Общих собраний и заседаний Правления Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, находящееся на его балансе;
- годовые отчеты, документы бухгалтерского учета, документы бухгалтерской отчетности;
- заключения Ревизионной комиссии (Ревизора); аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- иные документы, предусмотренные решениями Общего собрания членов Товарищества.

16.4. Товарищество имеет право заключить договор со специализированной организацией для проведения проверки и подтверждения финансовой отчетности, независимо от наличия внутренней бухгалтерской службы.

16.5. Финансовый год Товарищества начинается **01 января** и заканчивается **31 декабря**.

17. Реорганизация и прекращение деятельности Товарищества.

17.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияния, разделения, присоединения, выделения) либо ликвидации.

17.2. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, установленном Гражданским Законодательством.

17.3. При реорганизации Товарищества права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

17.4. Поправки, изменения и дополнения в настоящий Устав вносятся на основании решения общего собрания членов Товарищества, принятого в соответствии со ст. 145 и ст. 146 Жилищного кодекса РФ большинством голосов присутствовавших на собрании членов Товарищества или их представителей. Изменения и дополнения в настоящий Устав не должны противоречить законодательным актам Российской Федерации и подлежат государственной регистрации.

17.5. Ликвидация Товарищества осуществляется по основаниям, установленным Гражданским законодательством. Обязательная ликвидация Товарищества осуществляется в случае, если члены Товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. В этом случае Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества.

17.6. При условии наступления основания для ликвидации Товарищества создается ликвидационная комиссия, которая осуществляет все расчеты с кредиторами и ставит в известность органы, зарегистрировавшие Товарищество.

17.7. Имущество, оставшееся после расчетов Товарищества с кредиторами, после ликвидации Товарищества распределяются между членами Товарищества пропорционально их доле в общей собственности. При этом имущество не подлежит передаче в натуре. Оно должно быть реализовано, а возмещение должно производиться за счёт полученных от реализации денежных средств.

17.8. Ликвидация Товарищества считается завершенной с момента внесения записи об этом в Единый государственный реестр юридических лиц.

18. Заключительные положения

18.1. Поправки, изменения и дополнений к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания членов Товарищества и подлежат государственной регистрации.

18.2. Настоящий Устав составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую силу.

18.3. Расходы, связанные с внесением изменений и дополнений в Устав Товарищества, делятся пропорционально долям, закрепленным за каждым собственником помещений в многоквартирном доме.



ВСЕГО ПРОШНУРОВАНО
ПРОНУМЕРОВАНО,

Скреплено Печатью № 17 Листов
Подпись