

**УТВЕРЖДЕН  
Протоколом № 12  
общего собрания членов  
ТСЖ «Зеленый остров»  
от «04» Декабря 2012г.**

**УСТАВ  
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ  
«Зеленый остров»**

**Российская Федерация  
Москва  
2012года**

## **1. Общие положения**

**1.1.** **Товарищество собственников жилья «Зеленый остров»**, именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано решением общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах и их представителей (протокол № 1 от «01» декабря 2007г.) для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах по адресам: **Карельский б-р, д. 2 корп. 1 Карельский б-р д. 2 корп. 3, Карельский б-р д. 4 корп.1, Карельский б-р д. 4 корп.3, Карельский б-р д. 6 корп. 1, Карельский б-р д. 6 корп.2, Карельский б-р д.8 корп.2**, для обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Законом Российской Федерации от 15.06.1996г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» и другими нормативными актами и зарегистрировано Московской регистрационной палатой 21 марта 2008 года за № 1087746386518

Полное наименование Товарищества на русском языке:

**Товарищество собственников жилья «Зеленый остров».**

**1.2.** Сокращенное наименование Товарищества на русском языке:  
**ТСЖ «Зеленый остров».**

**1.4 Место нахождения Товарищества: РФ, 127644 г. Москва, ул. Карельский бульвар, дом 4, корпус 3.**

### **1.5. С введением в действие**

**1.5.** В связи с внесением изменений в Жилищный кодекс РФ, внесённых Федеральным Законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ « О внесении изменений в Жилищный Кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации», решением Общего собрания членов Товарищества (протокол № 12 от 04 Декабря 2012 года) утверждена Новая редакция Устава ТСЖ «**Зеленый остров**».

Товарищество собственников жилья **«Зеленый остров»** является добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме, созданное в целях совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом РФ помещениями в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

Товарищество собственников жилья (далее Товарищество) создается без ограничения срока деятельности.

**1.6** Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, штампы, собственный бланк для деловой переписки, фирменное наименование, расчетный и иные счета в банках, другие реквизиты юридического лица. А также ведет самостоятельный баланс.

**1.7.** Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве, не ставящей своей целью получение прибыли.

**1.8** Товарищество может обладать обособленным имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

**1.9.** Имущество Товарищества состоит из движимого и недвижимого имущества, входящего в состав многоквартирного дома, приобретенного на средства, состоящие из вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества и (или) полученные в результате его хозяйственной деятельности. Средства Товарищества могут пополняться за счет субсидий и дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций, компенсаций (субсидий) в соответствии с законодательством РФ и актами города Москвы, а также иных поступлений.

**1.10.** Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, на основании и в порядке, определенным законодательством.

**1.11.** Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе по оплате членами Товарищества

обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные услуги. Товарищество не отвечает по обязательствам государства.

1.12. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

1.13. Государство, являясь членом Товарищества, несет бремя содержания своей доли собственности наравне с прочими членами Товарищества.

## 2. Термины и определения

2.1. При исполнении и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

**Товарищество** – Товарищество собственников жилья «Зеленый остров», являющееся основанной на членстве некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников помещений в многоквартирных домах для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах (общим имуществом), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах и земельным придомовым участком.

**Собственник** - собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

**Член товарищества** – собственник, вступивший в установленном порядке в товарищество.

**Многоквартирных домах** – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из более двух жилых и нежилых помещений, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

**Помещение** – часть многоквартирного дома (квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

**Квартира** – структурно обособленное жилое помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для постоянного проживания граждан и удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

**Общее имущество** – имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам жилых и нежилых помещений, не являющееся частями квартир и предназначено для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе. К общему имуществу относятся обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства, а также иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Доля в праве общей собственности** - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом,

содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо общем собрании членов Товарищества. Доля в праве общей собственности собственника помещений рассчитывается как отношение площади помещения к площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

Земля, как и другое имущество в Товариществе, находится в общей долевой собственности членов Товарищества, не подлежит разделу и распределению между членами Товарищества.

**Коммунальные услуги** – предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению (теплоснабжению), газоснабжению.

**Обслуживающие организации** – организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

**Ресурсоснабжающие организации** – организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями собственника.

**Услуги по содержанию общего имущества** – услуги, предоставляемые управляющей или обслуживающей организацией по осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме; сбору и вывозу твердых и жидкых бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества; и другие.

**Текущий ремонт** – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельном участке.

**Капитальный ремонт** – ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирном доме.

**Плата за жилое помещение** – плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета на 1 кв. метр общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

**Персональные данные** - любая информация, относящаяся к определенному или определяемому на основании такой информации физическому лицу (субъекту персональных данных), в том числе его фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, образование, профессия, доходы, другая информация;

**Оператор** - государственный орган, муниципальный орган, юридическое или физическое лицо, организующие и (или) осуществляющие обработку персональных данных, а также определяющие цели и содержание обработки персональных данных;

**Обработка персональных данных** - действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных;

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

### **3. Цель и виды деятельности Товарищества**

3.1. Товарищество создано для осуществления следующих целей:

3.1.1. Управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах;

3.1.2. Обеспечение эксплуатации многоквартирных домах силами товарищества либо заключение в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3.1.3. Контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг;

3.1.4. Обеспечение предоставления собственникам помещений коммунальных и прочих услуг;

3.1.5. Владение, пользование и в установленных законодательством РФ пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме;

3.1.6. Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных и иных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями, индивидуальными предпринимателями;

3.1.7. Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в судебных, государственных органах власти и органах местного самоуправления;

3.1.8. Улучшение условий проживания собственников помещений;

3.1.9. Сохранение и приращение общего имущества;

3.1.10. Модернизация общего имущества.

3.1.11. Организация проведения капитального ремонта (надстройки, реконструкции) при принятии такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.12. Заключение договоров и соглашений с физическими и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности.

3.1.13. Проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории.

3.1.14. Исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений, находящихся в общей собственности.

3.1.15. Сдачи в аренду, в наем, управление либо продажи недвижимого имущества, входящего в состав многоквартирного дома.

3.1.16. Сдачи в аренду, в наем либо продажи недвижимого имущества, являющегося общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме с согласия членов Товарищества.

3.1.17. Содействие защите прав и интересов членов Товарищества.

3.1.18. Содействие строительству дополнительных помещений и объектов общего имущества многоквартирных домах.

3.1.19. Оформление прав на объекты недвижимости.

3.1.20. Организация крытых и открытых охраняемых стоянок для автомототранспорта собственников и владельцев помещений. Предоставление услуг по ремонту и обслуживанию автомототранспорта собственников и владельцев помещений.

3.1.21. Охрана жилого дома, придомовой территории, имущества собственников и владельцев помещений.

3.1.22. Содержание и благоустройство придомовой территории

3.2. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных настоящим Уставом и решением Правления Товарищества.

3.3. Товарищество может осуществлять управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме штатными сотрудниками Товарищества.

3.4. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений в целях улучшения условий их проживания (обеспечение услугами интернет-связи, услуги представительства, косметический ремонт помещений, получение и отправка

корреспонденции и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации, направленные на достижение предусмотренных настоящим Уставом целей).

3.5. Товарищество может быть членом в организациях в форме объединения юридических лиц, в том числе в отраслевых саморегулируемых организациях.

3.6 Решение о вступлении членом в организацию/объединение, оплате членских взносов, платежей, об исключении из членов Товарищества и др. принимает правление товарищества простым большинством голосов.

3.7. Товарищество является с момента регистрации данного устава Оператором персональных данных собственников помещений, членов Товарищества согласно Федеральному закону №152-ФЗ «О персональных данных» по согласию большинства собственников многоквартирных домов.

3.8. Пользование предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

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

заключение сделок и совершение иных отвечающих целям и задачам Товарищества действий.

3.9. Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством РФ и соответствующие целям деятельности Товарищества.

3.10. защита и представление законных интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, судах общей юрисдикции, арбитражных и третейских судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

3.11. контроль за обеспечением соблюдения собственниками помещений в многоквартирном доме и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями, правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также выполнением собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

3.12. в случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов, вправе требовать в судебном порядке принудительного возмещения обязательных платежей и взносов, а также полного возмещения причинённых Товариществу убытков;

#### **4. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном доме.**

4.1. Общим имуществом в многоквартирном доме, находящимся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме, являются объекты, перечисленные в Гражданском Кодексе РФ, статье 36 Жилищного Кодекса РФ, в Законе города Москвы № 19-87 от 09.11.94г. «О перечне объектов общего пользования в жилых зданиях, являющихся общим имуществом собственников помещений» и других законодательных и нормативно-правовых актов РФ и г. Москвы.

4.2. Собственник жилого и/или нежилого помещения владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными законодательством РФ.

4.3. Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований

пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства РФ.

Переустройство и/или перепланировка помещения в доме осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

Жилое помещение может быть переведено в нежилое в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

4.4. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений. Собственники владеют, пользуются и в установленных жилищным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема.

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

При переходе права собственности на помещение доля в праве общей долевой собственности на общее имущество нового собственника равна доле в праве общей долевой собственности на общее имущество предшествующего собственника.

4.5. Часть общего имущества может быть передана Товариществом во временное владение и пользование на основе договора любому заинтересованному лицу в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников. Передача во владение и пользование заинтересованному лицу части общего имущества осуществляется по решению Правления Товарищества с предварительным уведомлением всех членов Товарищества. Пользование заинтересованным лицом общим имуществом не должно нарушать права и законные интересы собственников, в том числе ограничивать права самостоятельного пользования общим имуществом, превышать допустимые пределы установленных нормативов и эксплуатационных требований: вибрации, звука-, теплоизоляции в помещениях собственников.

4.6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками на основании решения общего собрания собственников. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

4.7. Член Товарищества обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения.

4.8. Не использование членом Товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения собственника помещения многоквартирного дома полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

## 5. Членство в Товариществе

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

5.2. Членство в Товариществе возникает у собственника на основании заявления о вступлении в Товарищество.

При создании Товарищества членство в Товариществе возникает у всех собственников, выразивших свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

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

Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из числа членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение, его смерти, ликвидации юридического лица – собственника помещения либо ликвидации Товарищества как юридического лица, а также в следствии исключения члена Товарищества по решению правления Товарищества из членов ТСЖ по объективным основаниям.

5.4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их законные представители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

5.5. В случае, если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении их интересов в Товариществе одним из них.

5.6. Приём в члены Товарищества, производится правлением Товарищества по заявлению собственника помещения.

5.7. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть исключен из членов Товарищества по решению Правления, привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством РФ.

5.8. Отказ собственника помещения в многоквартирном доме от вступления в члены Товарищества не освобождает его от обязанности несения расходов по содержанию и ремонту принадлежащих ему помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также оплаты коммунальных услуг. Данные собственники помещений многоквартирного дома заключают с Товариществом договор управления многоквартирным домом с обязанности несения расходов по содержанию, эксплуатации и ремонту здания.

5.9. Члены Товарищества, а также собственники жилых и /или нежилых помещений, не являющиеся членами ТСЖ, обязаны выполнять законные требования Товарищества.

## **6. Средства и имущество Товарищества**

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

6.2. Средства Товарищества состоят из:

6.2.1. Вступительных взносов членов Товарищества;

6.2.2. Членских и иных взносов членов Товарищества, в том числе на создание специальных фондов;

6.2.3. Обязательных платежей членов Товарищества;

6.2.4. Платежей и взносов собственников, не являющихся членами Товарищества, на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме по договорам о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме; в том числе на создание специальных фондов;

6.2.5. Платежей и взносов собственников на проведение капитального ремонта общего имущества, в случае принятия на общем собрании собственников помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника;

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

6.2.7. Бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством Российской Федерации и города Москвы случаях;

6.2.8. Из прочих поступлений.

6.3. По решению общего собрания членов Товарищества Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

Специальные фонды могут образовываться в целях:

- восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;

- капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе инженерного оборудования, лифтов;

- оборудование и содержание детских, спортивных площадок, площадок отдыха;

- благоустройство и озеленение придомовой территории;

- строительство объектов общего имущества;

- оплата юридических, аудиторских и иных услуг привлеченных лиц;

- другие цели;

6.4. Специальные фонды могут состоять из взносов членов Товарищества, собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества и других источников.

Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

## 7. Обязательные платежи

7.1. Собственники многоквартирного дома (члены и не члены ТСЖ) обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества (далее – членские взносы), установленные решениями общих собраний членов Товарищества.

7.2. К основным обязательным платежам собственников многоквартирного дома относятся:

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

7.2.2. Платежи за коммунальные услуги (водоснабжение, теплоснабжение, канализация, электроэнергия).

7.2.3. Платежи за сервисные услуги (охрана, озеленение, уборка подъездов, сбор и удаление бытовых отходов, страхование, предоставление коммуникационных услуг и т.д.);

7.2.4. Налоги и иные обязательные перечисления;

7.3. Члены Товарищества обязаны вносить членские взносы, плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемого им счета-квитанции в порядке, установленном правлением Товарищества.

7.4. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы в порядке, установленном правлением Товарищества, если иное не установлено в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества.

7.5. Наниматели по договору социального найма или договору найма государственного жилищного фонда вносят обязательные платежи в порядке, установленном правлением Товарищества, если иное не установлено в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственником государственного жилищного фонда.

7.6. Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить Товариществу неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

Не использование собственником принадлежащего ему помещения или отказ от пользования общим имуществом, либо отказ от вступления в члены Товарищества не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения обязательных платежей и взносов.

7.7. В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом они обязаны возместить расходы Товариществу, управляющей организации по ранее заключенным договорам.

## 8. Права Товарищества

8.1. Товарищество имеет право:

8.1.1. 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;

8.1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год (финансовый план), в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящим Уставом цели;

8.1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества 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;

8.1.4. Определять порядок внесения членских и иных взносов, а также обязательных платежей;

8.1.5. Осуществлять по поручению собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям;

8.1.6. Осуществлять самостоятельно выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры от имени и за счет собственников помещений;

8.1.7. Осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с управляющей или обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

8.1.8. Подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также проводить расчет расходов на его проведение;

8.1.9. Осуществлять проверку технического состояния общего имущества;

8.1.10. Принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

8.1.11. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом хозяйственной деятельности;

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

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

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

8.1.15. Устанавливать охранную сигнализацию на места общего пользования (подвал, чердак и др.);

8.1.16. Приобретать средства пожаротушения;

8.1.17. Проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (газовой котельной, лифтов и т.п.);

8.1.18. Осуществлять страхование имущества Товарищества и общего имущества по решению общего собрания членов Товарищества;

8.1.19. продавать и передавать во временное пользование , обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

8.1.20. предоставлять в пользование, ограниченное пользование, в аренду, управление часть общего имущества, жилые и нежилые помещения Товарищества, пустующие помещения в многоквартирном доме.

8.1.21. Информировать управляющую и обслуживающие организации о проведении общих собраний членов Товарищества;

8.1.22. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество собственников жилья вправе по решению правления:

1) Предоставлять заинтересованным лицам в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать объекты общего имущества или помещения в многоквартирном доме;

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

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;

5) Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

8.2.Осуществлять обработку персональных данных собственников, членов Товарищества в соответствии с Федеральным законом №152-ФЗ «О персональных данных», являться Оператором персональных данных собственников, членов Товарищества.

8.2.1. Поручать по договору обработку персональных данных управляющей организации, иной организации и индивидуальному предпринимателю. Решение о поручении обработки персональных данных собственников, членов Товарищества и заключении договора с новым оператором принимается на правлении Товарищества двумя третями голосов членов Пр правления Товарищества.

8.3. Товарищество вправе оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, а также направлять их в специальные фонды.

8.4. В случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

8.5. Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

8.6. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества.

8.7. Создавать фонды взаимного кредитования для предоставления кредитов на проведение текущего и капитального ремонта жилых зданий, хозяйственных строений, сооружений жилых и нежилых помещений, благоустройства придомовой территории и иные фонды в порядке, установленном законодательством РФ.

Осуществлять иные права юридического лица, не противоречащие действующему законодательству РФ.

## 9. Обязанности Товарищества

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечить выполнение требований законодательства РФ и настоящего Устава;

9.1.2. Представлять законные интересы всех собственников в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;

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

9.1.4. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) общего имущества собственников в жилых домах, заключать договоры с предприятиями и организациями

9.1.5. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме силами Товарищества и/или путем заключения в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и не оказания услуг;

9.1.6. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому;

9.1.7. В случае заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту, контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств;

9.1.8. Осуществлять контроль за правильностью начисления размеров обязательных платежей собственникам помещений управляющей организацией или организацией, осуществляющей функции по начислению платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги;

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

9.1.10. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, а также обязанностей собственников по капитальному ремонту общего имущества;

9.1.11. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;

9.1.12. Устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;

9.1.13. Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений;

9.1.14. Осуществлять контроль за использованием членами Товарищества принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме;

9.1.15. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

9.1.16. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников помещений на действия (бездействие) управляющей или обслуживающей, ресурсоснабжающей и прочих организаций;

9.1.17. Выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий;

9.1.18. Вести бухгалтерскую, статистическую, техническую и иную документацию;

9.1.19. Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками полномочий;

9.1.20. Хранить документы Товарищества:

- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;

- протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы и приказы правления Товарищества;

- документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;

- документы делопроизводства Товарищества;

- акты ревизионных проверок или заключений ревизионной комиссии (ревизора)

Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;

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

9.1.21. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

9.1.22. Осуществлять обработку персональных данных собственников помещений, членов Товарищества (являться оператором персональных данных) или заключать по решению Правления Товарищества Договор с организацией, индивидуальным предпринимателем на обработку персональных данных. Согласие субъекта персональных данных – собственника, члена Товарищества на обработку его персональных данных возникает при принятии общим собранием данного Устава Товарищества.

9.2. Документы Товарищества хранятся в Правлении Товарищества.

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

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

9.5. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

## **10. Права членов Товарищества**

10.1. Член Товарищества имеет право:

10.1.1. Голосовать на общем (заочном) собрании лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью;

10.1.2. Избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и ревизионную комиссию (ревизором) Товарищества;

10.1.3. Получать информацию о деятельности органов управления Товарищества;

10.1.4. Добровольно выйти из состава членов Товарищества;

10.1.5. Обжаловать в суд решение общего собрания членов Товарищества или решение правления Товарищества, которые нарушают его права и охраняемые законом интересы;

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

10.1.7. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащим ему помещении с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, санитарных, противопожарных и иных правил и норм;

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

10.1.9. Поручить Товариществу обработку своих персональных данных с возможностью поручения привлеченной для этого организацией, индивидуальным предпринимателем.

10.1.10. Завещать в установленном порядке принадлежащие ему жилую и нежилую площадь, в том числе Товариществу.

## **11. Обязанности членов Товарищества**

11.1. Член Товарищества обязан:

11.1.1. Соблюдать Жилищный Кодекс РФ, Гражданский Кодекс РФ, выполнять требования настоящего Устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества, председателя Товарищества, правила проживания в многоквартирном доме;

11.1.2. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на придомовой территории;

11.1.3. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества;

11.1.4. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением;

11.1.5. Не нарушать права других собственников;

11.1.6. Нести бремя содержания принадлежащего помещения, общего имущества;

11.1.7. Своевременно оплачивать членские и иные взносы, предусмотренные настоящим Уставом и решениями Правления Товарищества.

Вносить обязательные платежи, включая плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

11.1.8. Своевременно извещать Товарищество или уполномоченную им управляющую организацию о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем;

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

11.1.10. Допускать в помещение руководителей, иных должностных лиц Товарищества, управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

11.1.11. Участвовать в общих (заочных) собраниях членов Товарищества;

11.1.12. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;

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

11.1.14. За свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещении члена Товарищества;

11.1.15. Предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения;

11.1.16. Предоставлять Товариществу свои персональные данные для их последующей обработки.

11.1.17. Соблюдать градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные установленные требования (нормы, правила, нормативы).

## **12. Органы управления и контроля Товарищества**

12.1. Органами управления Товарищества являются:

12.1.1. Общее собрание членов Товарищества;

12.1.2. Правление Товарищества.

12.1.3. Председатель Правления Товарищества.

12.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества, председателем правления

12.3. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, за законностью действий правления и председателя Товарищества, ответственных за эту деятельность, соблюдением ими действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний осуществляется ревизионная комиссия (ревизор).

### **13. Общее собрание членов Товарищества**

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

13.2. Общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

13.3. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в очной форме (совместное присутствие членов Товарищества) или в форме заочного голосования (посредством опроса в письменной форме). Очная и заочная форма проведения общего собрания товарищества равнозначны.

13.4. Голосование на общем собрании членов Товарищества в очной форме проводится в соответствии с требованиями Федерального закона № 123-ФЗ.

13.5. Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества, если на очном собрании не достигнут кворум.

13.6. Голосование на общем собрании членов Товарищества в форме заочного голосования осуществляется путем принятия членами Товарищества решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

13.7 Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления Товарищества, членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.

13.8. Организация общего собрания членов Товарищества:

13.9. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты его проведения, направляется каждому члену Товарищества заказным письмом или вручается ему под расписку.

По просьбе члена Товарищества уведомление может быть выслано в письменной форме путем почтового отправления по месту его фактического жительства не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества.

13.9.1. Товарищество не несет ответственность за неуведомление члена Товарищества, отсутствующего по месту жительства в период организации и проведения общего собрания членов Товарищества и не представившего информации о месте своего фактического проживания.

13.9.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, дата, место и время проведения общего собрания и выносимые на обсуждение вопросы (повестка дня), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на таком собрании, адрес или место, где с ними можно ознакомиться. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

13.9.3. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

13.9.4. Общее собрание членов Товарищества может быть проведено по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

13.9.5. Член Товарищества вправе участвовать в общем собрании и голосовать лично, либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ.

13.9.6. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более пятьюдесятыю процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

В случае отсутствия на общем собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату, время и место проведения общего собрания.

13.9.7. Общее собрание ведет председатель правления Товарищества, а в случае его отсутствия - один из членов правления Товарищества. В случае отсутствия вышеуказанных лиц или их отказа собрание ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их уполномоченных представителей.

Решение общего собрания членов Товарищества принимается большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества и их представители, кроме случаев, предусмотренных п.13.12 настоящего Устава.

Решение общего собрания, принятное в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

13.9.8. На общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, без права голоса.

13.10. К компетенции общего собрания членов Товарищества относится:

13.10.1. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;

13.10.2. Обеспечивает внесение изменений в Устав Товарищества, Избрание членов Правления, членов Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества и избрание Председателя правления Товарищества из числа членов Правления Товарищества;

13.10.3. Принятие решений о капитальном ремонте, приобретении, строительстве, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений;

13.10.4. Принятие решений (делегирование) о полномочиях правления принимать решения о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

13.10.5. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

13.10.6. Избрание членов правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора);

13.10.7. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и ремонт общего имущества и его оборудования, проведение капитального ремонта общего имущества;

13.10.8. Утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;

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

13.10.10. Принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка наемных работников для обслуживания многоквартирного дома, положения об оплате их труда.

13.10.11. Уполномочивает правление Товарищества, председателя правления на предоставление в пользование, управление, аренду и др., на заключение договоров об использовании общего имущества многоквартирного дома, жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности Товарищества, пустующих помещений, земельного участка на приемлемых для Товарищества условиях.

13.10.12. Уполномочивает правление Товарищества, председателя правления на заключение договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций с определением предмета и условий договора. Утверждает заключения Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

13.10.13. Другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции общего собрания членов Товарищества.

13.11. Члены Товарищества могут голосовать посредством опроса в письменной форме (заочное голосование) или голосовать по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений и решаемых вопросов.

13.12. Члены Товарищества на общем собрании членов Товарищества могут голосовать только по вопросам, заявленным в повестке дня.

**13.13. Порядок организации и проведения Общего собрания членов Товарищества:**

13.13.1. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается Общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением Общего собрания членов Товарищества или Уставом Товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения Общего собрания. Положения статей 45 - 48 Жилищного кодекса Российской Федерации распространяются на порядок проведения Общего собрания членов Товарищества.

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

13.13.3. Общее собрание членов Товарищества правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют более половины членов Товарищества или их представителей, обладающих более чем пятьюдесятью процентами голосов (долей) от общего числа голосов (долей). В случае отсутствия кворума инициатор назначает новую дату, место и время проведения Общего собрания членов Товарищества.

13.13.4. Количество голосов (долей), которым обладает член Товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

13.13.5. Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, перечисленным в подпунктах 9.1.2, 9.1.6, 9.1.7 и 9.1.12 пункта 9.1 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третьими голосов (долей) от общего числа голосов (долей) членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов (долей) от общего числа голосов (долей) присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей.

13.13.6. Представитель члена Товарищества на Общем собрании членов Товарищества действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляющем члене Товарищества и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

13.13.7. Голосование по вопросам, повестки дня Общего собрания членов Товарищества может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений (бюллетеней) членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

13.13.8. Общее собрание членов Товарищества ведёт Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества. Для ведения протокола Общего собрания членов Товарищества назначается секретарь собрания.

13.13.9. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путём проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

13.13.10. Принявшиими участие в Общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приёма.

13.13.11. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества, проводимое в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных

в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

13.13.12. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса (дели) по вопросам, по которым участвующим в голосовании членом Товарищества оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса (дели) по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечёт за собой признание указанного решения недействительным в целом.

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

13.13.14. Ежегодное Общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 90 дней после окончания финансового года по инициативе Правления.

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

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

## **14. Правление Товарищества**

14.1. Правление Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества из числа членов Товарищества в количестве не менее трех человек сроком не более, чем на два года. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом Правления товарищества. Кандидатуры на выборы в Правление могут предлагаться любым членом Товарищества в письменной, либо в устной форме.

Член Правления может быть исключён из его состава досрочно, если за это будет отдано большинство голосов (долей) присутствующих на собрании членов Товарищества и их представителей или по личному заявлению.

Правление Товарищества осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

По истечении срока действия полномочий членов правления Товарищества, их полномочия сохраняются до проведения очередного отчетно-выборного общего собрания членов Товарищества, выборов в Правление.

14.2. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества, председателю правления.

14.3. Количественный состав правления не имеет ограничений.

14.4. Первое заседание правления Товарищества проводится после проведения общего собрания членов Товарищества, на котором были избраны члены правления.

14.5. В обязанности правления Товарищества входят:

14.5.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований настоящего Устава;

14.5.2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и членских взносов;

14.5.3. Составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, отчетов о финансовой деятельности, предоставление их на утверждение общему собранию членов Товарищества;

- 14.5.4. Прием заявлений о вступлении в члены Товарищества и выхода из него;
- 14.5.5. Вынесение на утверждение председателю правления размеров обязательных и членских взносов для членов Товарищества;
- 14.5.6. Определение размера вознаграждения членам правления Товарищества;
- 14.5.7. Ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- 14.5.8. Созыв и проведение общих собраний членов Товарищества;
- 14.5.9. Установление фактов причинения вреда имуществу собственников;
- 14.5.10. Хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;
- 14.5.11. Выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 14.5.12. Ведение бухгалтерской, статистической и иной отчетности;
- 14.5.13. Рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений;
- 14.5.14. Расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества;
- 14.5.15. Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;
- 14.5.16. Организация приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
- 14.5.17. Осуществление проверки технического состояния общего имущества;
- 14.5.18. Реализация мероприятий по ресурсосбережению;
- 14.5.19. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.
- 14.6. Принятие решений о страховании общего имущества многоквартирного дома.
- 14.7. Принятие решений об использовании общего имущества, помещений многоквартирного дома, в т.ч. третьими лицами.
- 14.8. Принятие решений о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций.
- 14.9. Заседание правления Товарищества созывается его председателем.
- 14.10. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.
- 14.11. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.
- Решение правления признается правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов правления Товарищества. Решение правления оформляется протоколом.
- 14.12. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим Уставом порядке сметой расходов Товарищества.
- 14.13. Правление имеет право на предоставление в пользование, управление, аренду и др., на заключение договоров об использовании общего имущества многоквартирного дома, жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности Товарищества, пустующих помещений, земельного участка на приемлемых для Товарищества условиях.
- 14.14. При заключении договора управления с управляющей организацией, правление передает свои функции полностью или частично управляющей организации.
- 14.15. Правление принимает решение о заключении договора на обработку персональных данных собственников, членов Товарищества с организацией, индивидуальным предпринимателем. При этом дополнительное согласие субъекта персональных данных не требуется.
- 14.16. Обеспечивает место хранения следующих документов:
- решение о создании Товарищества;
  - свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
  - устав Товарищества, изменения и дополнения, внесенные в него;
  - документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, находящееся на его балансе;
  - документы бухгалтерского учета и финансовой отчетности;

- протоколы общих собраний Товарищества;
- протоколы заседаний и решений Правления Товарищества;
- протоколы заседаний Ревизионной комиссии Товарищества;
- письменные решения членов Товарищества;
- заключения аудиторской организации и Ревизионной комиссии Товарищества;
- техническая документация на многоквартирный дом;
- иных документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в течение срока, установленного законодательством и существования многоквартирного дома и Товарищества.

## **15. Председатель правления Товарищества**

15.1. Председатель правления избирается Правлением Товарищества из числа его членов сроком на два года с правом переизбрания неограниченное количество раз по основанию п. 3 ст. 147 Жилищного Кодекса РФ.

Председатель правления Товарищества может быть досрочно освобожден от занимаемой должности при предъявлении ему обоснованных претензий Правлением Товарищества или по личному заявлению. Председатель правления обеспечивает выполнение решений общего собрания членов Товарищества, правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

15.2. Председатель правления Товарищества является главным должностным лицом Товарищества и, вследствие этого, располагает всеми полномочиями, вытекающими из статуса Товарищества как юридического лица.

15.2.1. Председатель правления действует без доверенности от имени Товарищества, в том числе:

15.2.2. Подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов Товарищества - разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах. Положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

15.2.3. Председательствует на заседаниях правления;

15.2.4. Имеет право первой подписи под финансовыми документами, которые, в соответствии с настоящим Уставом Товарищества, не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов Товарищества.

15.2.5. Заключает сделки и открывает в банках счета Товарищества.

15.2.6. Выдает доверенности, в том числе с правом передоверия.

15.2.7. Подписывает договоры с обслуживающими организациями, а также другие документы и протоколы заседаний правления.

15.2.8. Принимает решение об истребовании дебиторской задолженности в судебном порядке с физических и юридических лиц на основании данных ЕИРЦ ГКУ ИС района.

15.2.9. Обращается в кредитные организации в интересах Товарищества.

15.3. В обязанности председателя Правления входит:

15.3.1. Управление многоквартирным домом или заключение договора на управление им;

15.3.2. Заключение договоров на обслуживание и ремонт общего имущества;

15.3.3. Наем и увольнение работников для обслуживания многоквартирного дома;

15.3.4. Заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных и прочих услуг;

15.3.5. Принятие и реализация решений о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, использовании общего имущества многоквартирного дома, жилых и нежилых помещений собственности Товарищества, пустующих помещений.

15.3.6. Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов;

15.3.7. Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

15.4. Председатель правления Товарищества вправе по доверенности передавать свои полномочия лицу, не являющемуся членом Товарищества.

15.5. Председатель правления Товарищества и члены правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

15.6. Председатель правления имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке.

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

15.8. Председатель правления исполняет свои полномочия до избрания следующего председателя Правления и может переизбираться неограниченное число раз.

15.9. Председатель, при несогласии с решением правления, вправе обжаловать данное решение на общем собрании членов Товарищества либо в суде.

## **16. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества**

16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов Товарищества на срок не более чем два года. По истечении установленного срока полномочия ревизионной комиссии прекращаются.

16.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества, а также их родственники.

16.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

16.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

16.4.1. Контролирует деятельность правления Товарищества и его председателя, а также проводит не реже одного раза в год плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;

16.4.2. Представляет общему собранию членов Товарищества заключения по смете расходов Товарищества, годовому отчету и размерам обязательных платежей и членских взносов;

16.4.3. Проверяет соблюдение финансовой дисциплины, правильность ведения бухгалтерского учета и составление отчетности;

16.4.4. Проверяет использование средств Товарищества по назначению;

16.4.5. Проверяет обоснованность операций с денежными средствами, расчетных и кредитных операций;

16.4.6. Проверяет полноту и своевременность уплаты Товариществом налогов;

16.4.7. Проверяет обоснованность произведенных затрат, связанных с текущей деятельностью, и затрат капитального характера;

16.4.8. Проверяет расчеты по оплате труда и прочие расчеты с физическими лицами.

16.4.10. Проверяет использование дополнительных доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, средств специальных фондов.

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

16.5. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством РФ.

16.6. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества обязана:

16.6.1. Проверять выполнение правлением Товарищества и председателем правления решений общих собраний членов Товарищества, правления, законность совершенных правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества;

16.6.2. Осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению общего собрания членов Товарищества либо по требованию членов правления Товарищества;

16.6.3. Представлять отчет о результатах ревизии на утверждение общего собрания членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений. Отчет предоставляется на общее собрание членов Товарищества только после направления его для ознакомления правлению Товарищества;

16.6.4. Информировать правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов Товарищества.

16.7. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членов либо при выявлении злоупотреблений членами правления Товарищества и председателя правления своими полномочиями ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное общее собрание членов Товарищества либо направить материалы проверки в правоохранительные органы или в суд.

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

## **17. Прекращение деятельности Товарищества**

17.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) либо ликвидации в установленном законодательством РФ порядке.

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

17.3. Товарищество ликвидируется:

17.3.1. По решению общего собрания членов Товарищества в случае физического уничтожения многоквартирных домов;

17.3.2. По решению суда.

17.3.3 При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством РФ, а архив, дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в государственный архив по территориальности.

## **18. Заключительные положения**

18.1. Устав Товарищества утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты его государственной регистрации.

18.2. Настоящий Устав составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а второй у Товарищества.

18.3 Расходы по созданию и регистрации Товарищества, а также расходы, связанные с внесением изменений и дополнений в Устав товарищества, делятся пропорционально долям участия, закрепленным за каждым собственником помещений в многоквартирном доме - членом Товарищества.

Межрайонный инспектор ФНС России № 46  
г. г. Москва

издание лице регистрируемого органа  
Г. Единый государственный реестр юридических  
лиц и записи  
19 ДЕК 2012 200 7000  
1087746386518  
9127747677037  
Приложение к записи о государственной регистрации  
юридического лица

СПЕЦ 1 РАЗРЯДА

БАРНИКОВА Р.В.



Пропито, пронумеровано и  
отпечатано «2» листов

Председатель Правления