

УТВЕРЖДЕН:
Общим собранием членов
Товарищества собственников жилья
«Первая башня»
протокол № _____ от _____ г.

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«Первая башня»

г. Москва
2014 г.

Проект.

СОДЕРЖАНИЕ.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.
2. ЦЕЛЬ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.
3. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА.
4. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.
5. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.
6. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.
7. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.
8. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА В ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ.
9. ГОЛОСОВАНИЕ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ.
10. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.
11. ОБЯЗАННОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.
12. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.
13. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА.
14. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.
15. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И СОБСТВЕННИКОВ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА.
16. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА.
17. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЕМ И ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ.
18. СРЕДСТВА ТОВАРИЩЕСТВА НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА, В ТОМ ЧИСЛЕ КАПИТАЛЬНЫЙ.
19. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ.
20. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
21. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА.
22. ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.
23. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ.
24. ОХРАНА ТРУДА И СОЦИАЛЬНЫЕ ГАРАНТИИ РАБОТНИКОВ ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ТОВАРИЩЕСТВО.
25. СТРАХОВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ТОВАРИЩЕСТВА.
26. ОБЪЕДИНЕНИЕ, РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВ.
27. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Присл.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящая новая редакция Устава Товарищества собственников жилья «Первая башня» (далее - «Устав») утверждена решением Общего собрания членов Товарищества собственников жилья «Первая башня» (далее - «Товарищество») многоквартирного дома № 2 корпус 1, расположенного на улице Молодогвардейская, Западный административный округ (ЗАО), район «Кунцево», с целью приведения Устава в соответствие с положениями Гражданского Кодекса РФ, Жилищного Кодекса РФ и других законодательных актов Российской Федерации и города Москвы, с учетом изменений, внесенных в действующее законодательство на дату утверждения настоящей редакции Устава.

1.2. Товарищество создано и действует в соответствии с положениями Гражданского Кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ и других законодательных актов Российской Федерации и города Москвы (далее вместе именуемые - «Законодательство»), Устава, а также решениями общего собрания членов Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству Российской Федерации.

1.3. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет расчетный счет, а также иные счета в банках, печать со своим наименованием, символику и другие реквизиты, бланки, штампы.

1.4. Полное официальное наименование:

Товарищество собственников жилья «Первая башня».

Сокращённое официальное наименование: ТСЖ «Первая башня».

1.5. Юридический адрес Товарищества: Российская Федерация, 121467 Москва, Западный административный округ (ЗАО), район «Кунцево», улица Молодогвардейская, дом 2 корпус 1.

Почтовый адрес Товарищества: Российская Федерация, 121467 Москва, Западный административный округ (ЗАО), район «Кунцево», улица Молодогвардейская, дом 2 корпус 1.

1.6. Товарищество является и признается некоммерческой организацией, объединяющей на добровольных началах собственников помещений в многоквартирном доме, созданное в целях, указанных в пункте 2.1 настоящего Устава.

1.7. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.8. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и его Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления и других организациях.

1.9. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

2. ЦЕЛЬ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

Проект

2.1. Товарищество создано для осуществления нижеуказанных целей:

- совместной эксплуатации и управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- обеспечения владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных законодательством;
- осуществления деятельности по созданию, эксплуатации и содержанию, сохранению и приращению общего имущества;
- предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством;
- для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.3. Товарищество как некоммерческая организация не ставит в качестве своей цели извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренным 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 решениями общего собрания Товарищества.

3. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество собственников жилья вправе:

3.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные договоры, обеспечивающие эксплуатацию и управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в нем;

3.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, 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, в фонд капитального ремонта, а также расходы на другие установленные законодательством и Уставом цели;

3.1.3. 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;

3.1.4. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

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

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

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

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

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

Проект

3.2.2. В соответствии с требованиями Законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3.2.3. 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 их дальнейшей эксплуатации;

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

3.2.5. Заключать сделки и совершать иные действия, отвечающие целям и задачам Товарищества.

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

3.4. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством 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 решениями общего собрания членов Товарищества.

3.5. Товарищество может оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

3.6. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3.7. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений в целях улучшения условий их проживания: консультационные услуги, 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

4. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Товарищество обязано:

4.1.1. обеспечивать выполнение требований законодательства, а также устава Товарищества;

4.1.2. осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного Кодекса РФ;

4.1.3. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательств по договору;

4.1.4. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме силами Товарищества и/или путем заключения в

Проект!

3.2.2. В соответствии с требованиями Законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3.2.3. 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 их дальнейшей эксплуатации;

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

3.2.5. Заключать сделки и совершать иные действия, отвечающие целям и задачам Товарищества.

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

3.4. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством 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 решениями общего собрания членов Товарищества.

3.5. Товарищество может оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

3.6. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3.7. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений в целях улучшения условий их проживания: консультационные услуги, 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

4. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Товарищество обязано:

4.1.1. обеспечивать выполнение требований законодательства, а также устава Товарищества;

4.1.2. осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного Кодекса РФ;

4.1.3. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательств по договору;

4.1.4. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме силами Товарищества и/или путем заключения в

Проект!

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, контролю исполнения обязательств по заключенным договорам, ведению бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планированию объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установлению фактов невыполнения работ и неоказания услуг;

4.1.5. обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений их обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

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

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

4.1.8. представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в нем, в том числе в отношениях с третьими лицами.

4.1.9. вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в уполномоченные органы исполнительной власти Москвы.

4.1.10. представлять в уполномоченные органы исполнительной власти Москвы в течение 3 (трех) месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений, заверенные Председателем Правления Товарищества,

- копию Устава;

- выписку из протокола общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества;

- копий текстов соответствующих изменений, заверенных Председателем Правления Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества.

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

4.1.12. устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений

4.1.13. обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на это имущество, а также обязанностей собственников по формированию Фонда капитального ремонта.

4.1.14. выдавать собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий

4.1.15. вести бухгалтерскую, техническую и иную документацию.

5. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. Органами управления Товарищества собственников жилья являются общее собрание членов Товарищества и Правление Товарищества.

Проект

5.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

6. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается не реже 1 (одного) раза в год в порядке, предусмотренным Уставом.

6.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относится:

6.2.1. Внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции.

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

6.2.3. Принятие решений об отчуждении, залоге, сдаче в аренду или передаче иных прав на имущество Товарищества

6.2.4. Избрание членов Правления Товарищества, членов Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий.

6.2.5. Установление размера обязательных платежей и взносов для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

6.2.6. Утверждение порядка образования Фонда капитального ремонта, резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.

6.2.7. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов.

6.2.8. Принятие решений о предоставлении в пользование или ограниченное пользование части общего имущества в многоквартирном доме.

6.2.9. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

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

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

6.2.12. Утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества.

6.2.13. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

6.2.14. Рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

6.2.15. Другие вопросы, предусмотренные действующим законодательством.

6.3. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

7. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества может осуществляться любым из следующих способов:

Проект

- в письменной форме и вручаться каждому члену Товариществу под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, содержащемуся в Реестре членов Товарищества, либо по электронной почте с уведомлением об отправке. Датой извещения о проведении общего собрания является дата отправки заказного письма.

- посредством размещения соответствующих письменных объявлений о созыве общего собрания посредством размещения такой информации в общедоступных местах (подъезде дома, информационном стенде), допускается размещение данных объявлений о созыве собрания в Интернете на сайте Товарищества.

Уведомление направляется не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты проведения общего собрания.

7.2. 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, форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование). Общее собрание членов Товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

7.3. 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.

7.4. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3., 6.2.6., 6.2.7., 6.2.8. принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего списочного числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

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

7.6. Решения, принятые по результатам голосования, являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и для тех, которые не принимали участия в голосовании независимо от причины.

7.7. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в соответствии с п. 8 настоящего Устава.

7.8. С целью подсчета голосов общее собрание избирает счетную комиссию на время проведения общего собрания или на другой срок.

8. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА В ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ

8.1. Общее собрание членов Товарищества может проводиться как в очной, так и в заочной форме. Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до 20.00 часов дня окончания их приема.

8.2. Решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, должно содержать:

8.2.1. сведения о лице, участвующем в голосовании.

8.2.2. сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме.

Проект

8.2.3. решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался"

8.2.4. подпись члена ТСЖ, дата голосования по вопросам повестки собрания

8.2.5. Не позднее чем через 10 дней после окончания подсчета голосов и подведения итогов голосования Товарищество обязано довести до сведения членов Товарищества результаты голосования и принятые решения посредством размещения соответствующей информации на доске объявлений.

9. ГОЛОСОВАНИЕ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

9.1. Правом голосования на общем собрании членов Товарищества в многоквартирных домах по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений, являющиеся членами Товарищества в данных домах. Голосование на общем собрании осуществляется членом Товарищества в данных домах как лично, так и через своего представителя.

9.2. Представитель члена Товарищества на общем собрании в данном доме 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 представляемом 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.

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

9.4. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

9.5. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

9.6. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса 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 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 влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

10. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

Проект

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

10.2. Правление Товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов Товарищества на срок 2 (два) года в количестве 7 (семи) человек.

10.3. Правление Товарищества собственников жилья избирает из своего состава Председателя Правления Товарищества.

10.4. Членом правления Товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член Ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. Член правления Товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления Товарищества.

10.5. Правление Товарищества собственников жилья является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

10.6. Первое заседание Правления Товарищества проводится сразу после проведения общего собрания членов Товарищества, на котором были избраны члены Правления Товарищества. Правление Товарищества на своем первом заседании обязано избрать из своего состава Председателя правления Товарищества.

10.7. Заседание Правления Товарищества созывается Председателем не реже чем один раз в квартал. В случае необходимости Правление может проводить внеочередные заседания.

10.8. Правление Товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества или всеми членами Правления Товарищества.

11. ОБЯЗАННОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. В обязанности Правления Товарищества собственников жилья входят:

11.1.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава Товарищества.

11.1.2. Контроль своевременного внесения членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

11.1.3. Составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения.

Проект

11.1.4. Управление многоквартирным домом и его эксплуатацией или заключение договора на управление им.

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

11.1.6. Принятие и изменение правил внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Законодательством, Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

11.1.7. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

11.1.8. Ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского, налогового и иных видов учета и отчетности.

11.1.9. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества.

11.2. 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. Члены Правления несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и Законодательством. Член Правления освобождается от ответственности возмещать нанесенный Товариществу материальный ущерб, в случае голосования «против» или отсутствия на заседании при принятии коллегиального решения Правления по вопросу, в результате реализации которого нанесен материальный ущерб Товариществу.

12. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Председатель Правления Товарищества собственников жилья избирается на срок 2 (два) года из состава членов Правления.

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

12.3. Председатель Правления Товарищества:

12.3.1. Действует без доверенности от имени Товарищества.

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

12.3.3. Разрабатывает и выносит на утверждение Правления Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят эксплуатация, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Законодательством, Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

12.3.4. На основании решения Правления Товарищества подписывает договоры на оказание жилищно-коммунальных услуг.

12.4. Председателем Правления Товарищества не может быть лицо, представляющее члена Товарищества на основании доверенности последнего.

12.5. Председатель Правления Товарищества при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должен действовать в интересах

Прект

Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

12.6. Председатель Правления Товарищества обязан обеспечить Ревизионной комиссии (ревизору), аудитору свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

12.7. Председатель Правления осуществляет свои полномочия на профессиональной основе посредством заключения с ним трудового договора.

12.8. По истечении установленного срока полномочия Председателя Правления сохраняются до заседания Правления, на котором будет решен вопрос об избрании нового Председателя Правления. Лицо, занимавшее должность Председателя Правления, может быть переизбрано на новый срок.

13. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов Товарищества на срок не более чем 2 (два) года в количестве не более 3 (трех) человек. По истечении установленного срока полномочия Ревизионной комиссии прекращаются. Срок полномочий ревизионной комиссии (ревизора) исчисляется с момента ее (его) избрания. По истечении установленного срока полномочия ревизионной комиссии сохраняются до проведения общего собрания членов Товарищества, на котором будет решен вопрос о формировании нового состава ревизионной комиссии. Членом ревизионной комиссии (ревизором) может быть избран любой член Товарищества, а также члены его семьи (супруг, родители, несовершеннолетние дети), если они прописаны и проживают по одному адресу.

13.2. В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества, а также их родственники.

13.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает Председателя.

13.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

13.4.1. Контролирует финансовую деятельность Товарищества.

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

13.4.3. Проверяет соблюдение финансовой дисциплины, правильность ведения бухгалтерского учета и составления отчетности.

13.4.4. Проверяет использование средств Товарищества по назначению.

13.4.5. Проверяет обоснованность операций с денежными средствами, расчетных и кредитных операций.

13.4.6. Проверяет полноту и своевременность уплаты Товариществом налогов.

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

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

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

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

13.4.11. Ревизионная комиссия не осуществляет анализ хозяйственной деятельности Товарищества и не дает оценку обоснованности действий правления Товарищества, относящимся к вопросам исключительно хозяйственной деятельности.

Проект

13.5.Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия определяются Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только общему собранию членов Товарищества.

13.6.Вновь избранная комиссия не вправе ставить под сомнение работу предыдущей комиссии и требовать на этом основании проверки деятельности Товарищества за прошлые периоды, если выводы и заключения комиссии утверждены общим собранием членов Товарищества.

13.7.Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества обязана:

13.7.1.Осуществлять плановые и внеплановые ревизии финансовой деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, по итогам деятельности Товарищества за год, внеплановые ревизии по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению общего собрания членов Товарищества либо по требованию членов Правления Товарищества.

13.7.2.Отчитываться перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности, количестве проведенных ревизий и их результатах.

13.7.3.Соблюдать коммерческую тайну, не разглашать сведения о документации, являющейся конфиденциальной (в том числе о финансовом состоянии и персональных данных собственников жилья), к которой члены ревизионной комиссии имеют доступ при выполнении своих функций.

13.7.4.Представлять отчет о результатах ревизии на утверждение общего собрания членов Товарищества с представлением обязательных рекомендаций по устранению выявленных нарушений.

13.7.5.Информировать Правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов Товарищества не позднее чем за 10 дней до даты проведения собрания.

13.8.Порядок проведения плановых и внеплановых ревизий:

13.8.1.Плановая ревизия финансовой деятельности товарищества осуществляется не реже чем 1 (один) раз в год, по итогам деятельности Товарищества за год. Плановая ревизия должна быть начата не ранее чем 15 января и закончена не позднее 01 марта очередного финансового года.

13.8.2.Внеплановая проверка осуществляется по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению общего собрания членов Товарищества либо по требованию членов Правления Товарищества.

13.8.3.Внеплановая ревизия не может проводиться чаще двух раз в течение одного финансового года (без учета плановой проверки).

13.8.4.Решение о проведении ревизии, как плановой, так и внеплановой, направляется в Правление Товарищества с указанием основания и предмета проверки, перечня документов, подлежащих проверке.

13.8.5.Требуемые документы и материалы должны быть представлены Ревизионной комиссии в течение десяти дней с даты получения письменного запроса.

13.8.6.Срок проведения ревизии не должен превышать 1 (один) месяц с даты предоставления ревизионной комиссии требуемых документов. В случае несвоевременного предоставления документов срок проверки соразмерно продлевается.

13.8.7. Повторные проверки по одному и тому же периоду, предмету и (или) основанию допускаются только по решению Общего собрания Товарищества

13.8.8.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

Проект

пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное общее собрание членов Товарищества либо направить материалы проверки в правоохранительные органы или в суд.

13.8.9. 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.

14. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

14.1. Членство в Товариществе жилья возникает у собственников помещений в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.

14.2. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме (входящем в состав Товарищества), вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на приобретенные помещения.

14.3 Членство в Товариществе прекращается со дня подачи заявления о выходе из членов Товарищества; со дня прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме или со дня ликвидации Товарищества как юридического лица.

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

14.5. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

14.6. 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. Такой член Товарищества не может избираться в Правление Товарищества или Ревизионную комиссию Товарищества.

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

15. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены законодательством и Уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

15.2. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять

Проект

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

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

- Устав Товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- Реестр членов Товарищества;
- бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключения Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и Ревизионной комиссии Товарищества;
- документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- технической документацией на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документами;
- иные предусмотренные законодательством и решениями общего собрания членов Товарищества, внутренние документы Товарищества.

16. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА

16.1. Члены Товарищества и собственники помещений многоквартирного дома не являющиеся членами Товарищества, обязаны:

- бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на придомовой территории;
- 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;
- использовать принадлежащее ему помещение, а также общее имущество в многоквартирном доме только в соответствии с его целевым назначением, не нарушая права и интересы других собственников;
- выполнять требования настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества, Правления и Председателя Правления в пределах их полномочий;
- нести бремя содержания принадлежащего помещения, общего имущества, своевременно оплачивать обязательные платежи, включая плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу;

Проект

- допускать в помещение руководителей, иных должностных лиц Товарищества, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;
- принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;
- предоставлять Товариществу на случай проведения аварийных работ, информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества во время его отсутствия;
- за свой счет устранять ущерб общему имуществу, имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, нанесенный самим собственником или лицами, проживающими в помещении;
- соблюдать иные установленные общим собранием членом Товарищества требования;
- нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг;
- при отчуждении помещения предоставлять приобретателю, при наличии возможности следующие сведения: 1) о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества; 2) о любых известных 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.

17. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЕМ И ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ.

17.1. Собственник помещения владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным законодательством РФ.

17.2. Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить принадлежащее ему помещение во владение и (или) пользование 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.

17.3. Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства. Собственники жилья обязаны не допускать накопления снега на наружных отливах окон и на крышах наружных блоков кондиционеров. Своевременно сметать его, не допуская образования льда и сосулек.

17.4. 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.

17.5. Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного

Принт

использования производится с согласия всех собственников, оформленного письменно.

17.6. 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.

17.7. Общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются помещения, не являющиеся частями квартир, оборудование и иное имущество, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в соответствии с действующим законодательством. Помещения, находящиеся в общей долевой собственности, не могут использоваться собственниками жилья для хранения, тем более длительного, их личных вещей и имущества.

17.8. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

17.9. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения и следует судьбе права собственности на это помещение.

17.10. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество собственников жилья вправе предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме как собственникам помещений, так и сторонним лицам и организациям:

17.10.11. Во избежание нарушения прав и законных интересов собственников необходимо предварительное 100% согласие собственников помещений, чьи квартиры расположены над, под или непосредственно примыкают к части общего имущества, передаваемого в пользование. При наличии такого согласия вопрос о передаче общего имущества в пользование выносится на общее собрание членов Товарищества.

17.10. 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.

17.11. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

17.12. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитут) 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 помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

17.13. Имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества.

18. СРЕДСТВА ТОВАРИЩЕСТВА НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА, В ТОМ ЧИСЛЕ И КАПИТАЛЬНЫЙ,

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

18.2. Средства Товарищества состоят из:

18.2.1. обязательных платежей членов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами Товарищества на управление, эксплуатацию, содержание и ремонт, в том числе капитальный, общего имущества, а также оплату коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями.

18.2.2. взносов членов Товарищества и собственников, не являющихся членами Товарищества, в том числе на создание специальных фондов, установленных решением общего собрания членов Товарищества, в том числе на капитальный ремонт, в случае принятия на общем собрании собственников помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника.

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

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

19. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

19.1. Члены Товарищества, а также собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества, установленные решением общего собрания членов Товарищества.

19.2. В случае принятия общим собранием членов Товарищества решения о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня работ по капитальному ремонту, сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка ее внесения, собственники помещений обязаны своевременно и в полном объеме вносить плату за капитальный ремонт.

19.3. Члены Товарищества и собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, обязаны своевременно оплачивать коммунальные услуги.

19.4. Члены Товарищества и собственники помещений не являющиеся членами Товарищества обязаны вносить плату за коммунальные и прочие услуги ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемого им счета-квитанции.

19.5. Собственники помещений, несвоевременно и/или не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить Товариществу неустойку (пеню) 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.

Присут

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

20. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

20.1. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

20.2. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

20.2.1. соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

20.2.2. безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц;

20.2.3. доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

20.2.4. соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

20.2.5. постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

20.3. Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

20.4. При управлении многоквартирным домом Товариществом Товарищество несет ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства многоквартирного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

20.5. Товарищество может оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При заключении договора управления многоквартирным домом с

Проект

управляющей организацией, Товарищество осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и/или выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

20.6. В случае заключения договора управления многоквартирным домом Товариществом собственников жилья с управляющей организацией коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в данном доме предоставляются управляющей организацией.

21. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

21.2. Для достижения целей, предусмотренных уставом, Товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

21.3. Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

21.3.1. обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

21.3.2. строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

21.3.3. сдача в аренду, в наем части общего имущества в многоквартирном доме.

21.4. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные настоящим Уставом Товарищества.

22. ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

22.1. Товарищество обязано:

22.1.1. вести и хранить документы Товарищества в том числе: бухгалтерские, статистические, технические, учредительные 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, копии правоустанавливающих документов на помещения, а также иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.

22.1.2. хранить документы Товарищества в помещении правления Товарищества.

22.1.3. обеспечить собственникам жилья свободный доступ в помещении правления к информации о финансово-хозяйственной деятельности и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в

Прокс

соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации и настоящим разделом Устава.

22.2. Протоколы общих собраний членов Товарищества подписывают Председатель и представитель счетной комиссии таких собраний, данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся с листами регистрации членов Товарищества в его делах постоянно.

22.3. В случае принятия решения о голосовании в форме опроса (заочного голосования) постоянному хранению подлежат протоколы общих собраний членов Товарищества с листами голосования, письменные решения членов Товарищества.

22.4. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества оформляются в письменной форме, подписываются Председателем Правления Товарищества или его заместителем, Председателем ревизионной комиссии (ревизором) соответственно. Протоколы заседаний Правления и ревизионной комиссии заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

22.5. Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

23. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ

23.1. Товарищество обязано предоставлять информацию о своей финансово-хозяйственной деятельности в соответствии с действующим законодательством РФ всем собственникам помещений независимо от членства в Товариществе.

23.1. Раскрытию подлежит следующая информация:

- общая информация о Товариществе;
- основные показатели финансово-хозяйственной деятельности в части исполнения договоров управления;
- сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- сведения о ценах и тарифах на коммунальные ресурсы;
- планы об энергосбережении и энергоэффективности.

23.2. Отказ в предоставлении информации может быть обжалован в установленном законодательством судебном порядке.

24. ОХРАНА ТРУДА И СОЦИАЛЬНЫЕ ГАРАНТИИ РАБОТНИКОВ ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ТОВАРИЩЕСТВО.

24.1. При организации в Товариществе самостоятельного ведения работ по обслуживанию общего имущества и привлечения для выполнения различных работ связанных с этими функциями обслуживающего персонала Товарищество обязано соблюдать правила и нормы охраны труда и здоровья работников.

24.2. Товарищество должно иметь:

- разработанные и утвержденные инструкции по охране труда и технике безопасности для работников.

Проект

– журналы по ведению инструктажа по технике безопасности установленного образца.

24.3. На работников, работающих по найму в Товариществе распространяются все социальные гарантии, предусмотренные Трудовым Кодексом РФ и действующим законодательством.

25. СТРАХОВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ТОВАРИЩЕСТВА.

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

25.2. Собственники помещений в многоквартирном доме осуществляют страхование своих помещений самостоятельно.

25.3. В случае ущерба, нанесенного общему имуществу многоквартирного дома в результате страхового случая, страховка выплачивается Товариществу или специально назначенному доверенному представителю для последующего использования в интересах собственников помещений.

25.4. Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от несчастного случая, в первую очередь используется на восстановление и ремонт общего имущества многоквартирного дома. При ликвидации Товарищества получатель страховой компенсации - Товарищество или его доверенный представитель - распределяет средства среди кредиторов, предоставивших ссуды под залог недвижимости в многоквартирном доме, в соответствии с законодательством. Остаток средств после уплаты иных установленных законодательством платежей в случае наличия такового распределяется между собственниками помещений в соответствии с их долей участия.

26. ОБЪЕДИНЕНИЕ, РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

26.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

26.2. Товарищество по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

26.3. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

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

26.5. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами (в порядке, установленном гражданским законодательством РФ), распределяется между членами Товарищества

Проект

пропорционально их доле участия в общем имуществе многоквартирного дома Товарищества

26.6. Правоспособность Товарищества прекращается в день завершения его ликвидации. Ликвидация Товарищества считается завершенной после внесения записи об этом в единый государственный реестр юридических лиц.

27. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

27.1. Устав Товарищества утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу со дня государственной регистрации.

27.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания членов Товарищества. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации.

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

27.5. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего Устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами Товарищества и третьими лицами, имеющим значение для Товарищества и его членов с точки зрения необходимости защиты их имущественных и иных охраняемых законом прав и интересов, Товарищество и его члены будут руководствоваться положениями Жилищного кодекса Российской Федерации и иными действующими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

27.6. При управлении многоквартирным домом Товарищество несет ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации Правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

----- * -----