КОПИЯ

УТВЕРЖДЕН
общим собранием собственников помещений
в многоквартирном доме
по созданию Товарищества собственников
жилья «АВАНГАРД»

Протокол № 1
от «06» августа 2009 г.

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«АВАНГАРД»

Город Москва
2009 год

57

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья **«АВАНГАРД»**, именуемое, в дальнейшем «Товарищество», создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и нормативных актов.

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

1.3. Местонахождение Товарищества (юридический адрес): **107564, город Москва, улица 3-я Гражданская, дом 3А.**

2. Цель и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество собственников жилья - некоммерческая организация, основанная на членстве, объединение собственников помещений в многоквартирном доме, не ставящее своей основной целью получение прибыли. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов. Товарищество является добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме, созданным в целях:

- реализации прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом;
- управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обслуживания, эксплуатации и ремонта его;
- содействия строительству дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдачи в аренду, в наём, либо продажи недвижимого имущества, входящего в состав многоквартирного дома и находящегося в собственности Товарищества;
- сдачи в аренду, в наем либо продажи недвижимого имущества, являющегося общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме с согласия собственников помещений в многоквартирном доме;
- сохранения и приращения недвижимости в многоквартирном доме;
- распределения между членами Товарищества и собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами Товарищества, обязанностей по возмещению соответствующих издержек по управлению многоквартирным домом, содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества;
- обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- обеспечения коммунальными и иными услугами собственников помещений в многоквартирном доме, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;
- обеспечения соблюдения членами Товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

- исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений, находящихся в общей собственности.
- заключения договоров и соглашений с физическими и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнения обязательств, принятых по договорам;
- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- осуществления хозяйственной деятельности в порядке, предусмотренном ст. 152 Жилищного кодекса Российской Федерации и разделом 8 настоящего Устава;
- содействия защите прав и представления интересов собственников помещений многоквартирного дома в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- содействия защите прав и интересов членов Товарищества.

3. Правовой статус Товарищества

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами города Москвы и Уставом Товарищества, договорами с органами исполнительной власти и местного самоуправления.

3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

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

3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.

3.5. 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 дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций, компенсаций (субсидий) в соответствии с законодательством Российской Федерации и актами города Москвы.

3.6. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

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

4.1. Общим имуществом в многоквартирном доме, находящимся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме,

55

являются объекты, перечисленные в Гражданском кодексе РФ, статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и в Законе города Москвы № 19-87 от 09.11.94г. «О перечне объектов общего пользования в жилых зданиях, являющихся общим имуществом собственников помещений».

4.2. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания собственника и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

4.3. Члены Товарищества владеют, пользуются и в установленных жилищным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

4.4. Доли в праве общей собственности на общее имущество, принадлежащие членам Товарищества в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов Товарищества на помещения в многоквартирном доме.

4.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов Товарищества, принятого в соответствии с Уставом Товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений многоквартирного дома.

4.6. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома, если их отчуждение или передача в пользование может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников помещений в многоквартирном доме.

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

Определение долей устанавливается согласно ст.ст. 37 и 42 Жилищного кодекса Российской Федерации. Соглашением участников долевой собственности в общем имуществе может быть выделено имущество, которое предназначено для содержания, использования и обслуживания конкретного, выраженного в натуре объекта недвижимости (квартира, нежилое помещение).

4.8. Доля в праве общей собственности на общее имущество члена Товарищества - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты (комнат).

4.9. Доля в праве общей собственности на общее имущество не может быть установлена разной для различных групп собственников помещений многоквартирного дома в зависимости от вида принадлежащих им помещений.

4.10. В зависимости от вклада члена Товарищества в общее имущество Товарищества, повлекшего за собой приращение этого имущества, доля в праве общей собственности на общее имущество изменяется в порядке, установленном нормами гражданского законодательства.

4.11. Доля каждого собственника помещения многоквартирного дома в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема.

59

4.12. Любой член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

- данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;
- сведения о залоге помещений;
- сведения о страховании общего имущества в многоквартирном доме;
- данные действующего бюджета и финансового отчета Товарищества;
- сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

Кроме того, в дополнение к этим сведениям предоставляются копия Устава Товарищества и сведения об обязательствах этого члена Товарищества перед Товариществом.

4.13. Члены Товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитанными в соответствии с Жилищным кодексом РФ и отраженными в Уставе Товарищества

4.14. 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.

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

5. Финансирование деятельности Товарищества

5.1. Деятельность ТСЖ финансируется за счет:

5.1.1. Обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов ТСЖ;

5.1.2. Доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;

5.1.3. Субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведения текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

5.1.4. Из прочих поступлений.

5.2. Часть свободных денежных средств может быть помещена в облигации, сертификаты, акции, паи и другие ценные бумаги исключительно на основании решения общего собрания Товарищества.

5.3. Решением общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды для реализации уставных задач. Порядок образования и расходования средств специальных фондов определяется общим собранием.

5.4. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов Товарищества, а также обеспечивает сбор

53

платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме, если иное не зафиксировано в договорах между жилищно-коммунальными предприятиями и Товариществом или организацией, управляющей общим имуществом в многоквартирном доме.

5.5. Члены Товарищества оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, налог на недвижимое имущество пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности, если на общем собрании не будет принято иного решения.

5.6. Члены Товарищества оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих услуг нанимателями и арендаторами принадлежащих им помещений.

5.7. Начисления и сборы с членов Товарищества на любые дополнительные расходы Товарищества правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

5.8. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета (финансового плана) Товарищества определяет обязанности всех собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регулярных платежей, взносов, сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

5.9. Члены Товарищества и собственники помещений в многоквартирном доме обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

5.10. Товарищество может предложить своим членам создать фонд взаимного кредитования.

5.11. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов Товарищества.

6. Обязательные платежи

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

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

6.1.2. Платежи за коммунальные услуги (водоснабжение, теплоснабжение, канализация, энергоснабжение, вентиляция, радио, телевизионная антенна, «Интернет» через оптико-волоконные системы и т.д.);

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

6.1.4. Платежи за услуги управления (зарплата председателя правления или управляющего, главного бухгалтера, кассира, содержание помещений для размещения служб товарищества, канцелярские расходы и т.д.);

6.1.5. Налоги и иные обязательные перечисления.

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

6.3. Обязательные платежи для нанимателей, арендаторов и собственников в многоквартирном доме устанавливаются в соответствии с федеральным законодательством и нормативными актами г. Москвы, и отражаются в заключенных

52

договорах на жилищно-коммунальные услуги, включающие услуги по управлению, найм (аренду) и сервисное обслуживание.

7. Бюджет Товарищества

7.1. Основным документом финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ по управлению многоквартирным домом является бюджет ТСЖ;

7.2. Бюджет ТСЖ включает в себя все возможные доходы, в том числе - взносы собственников помещений в многоквартирном доме на содержание, эксплуатацию, ремонт объектов общей собственности в многоквартирном доме; арендные платежи; сервитутные платежи; вознаграждение за доверительное управление и иные выплаты, а также все дотации государственной поддержки ТСЖ из соответствующих бюджетов и иные доходы.

7.3. Бюджет ТСЖ включает в себя расходы ТСЖ по управлению многоквартирным домом, управлению отдельными частями многоквартирного дома (жилыми и нежилыми помещениями, и другими объектами), в том числе - вознаграждение правлению и председателю правления ТСЖ, а также управляющей компании, управляющему, расходы на зарплату обслуживающему персоналу и иным лицам, иные расходы на управление, содержание, эксплуатации, коммунальное обслуживание многоквартирного дома, текущий и капитальный ремонт и т.п.; расходы на охрану, озеленение территории, вывоз мусора, иные сервисные услуги и иные расходы.

7.4. Бюджет утверждается не реже одного раза в год на общем собрании членов ТСЖ.

8. Хозяйственная деятельность Товарищества

8.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

8.2. Для достижения своих целей Товарищество может осуществлять следующие виды 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 недвижимого имущества, входящего в состав многоквартирного дома, для пополнения средств, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома и улучшения общего имущества;

8.3. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или, по решению общего собрания членов Товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам Товарищества, указанным в Уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации.

9. Изменение границ недвижимого имущества

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

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

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

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

9.5. Все вышеуказанные действия собственник помещения многоквартирного дома вправе осуществлять только при наличии соответствующего разрешения органов архитектуры и градостроительства, а также в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Законом города Москвы «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы».

10. Членство в Товариществе

10.1. Членами Товарищества являются собственники помещений в многоквартирном доме, которые в установленном законом порядке выразили свое волеизъявление быть таковыми, а также юридические лица, которым государственное и муниципальное имущество в многоквартирном доме принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, или на которых возложены полномочия представлять интересы города в многоквартирных домах, осуществлять контроль за использованием помещений, заключать договор с управляющей организацией по жилым помещениям и объектам нежилого фонда.

10.2. Членами Товарищества могут быть совершеннолетние граждане Российской Федерации полностью дееспособные, иностранные граждане и лица без гражданства, имеющие в собственности жилые и (или) нежилые помещения в

5

многоквартирном доме. Вступление в члены Товарищества осуществляется на добровольной основе.

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

10.4. Членство в Товариществе возникает у собственников помещений в многоквартирном доме, выразивших волеизъявление о создании Товарищества на общем собрании собственников помещений, с момента государственной регистрации Товарищества.

В случае если собственник помещения многоквартирного дома выражает свое волеизъявление о вступлении в Товарищество после государственной регистрации Товарищества, членство этого собственника в Товариществе возникает после подачи в правление Товарищества соответствующего заявления о вступлении в Товарищество собственников жилья.

10.5. Членами Товарищества могут стать, в соответствии с гражданским законодательством, наследники членов Товарищества, вступившие в права наследования, а также лица к которым право собственности на жилые и (или) нежилые помещения перешло в результате дарения или иных сделок с недвижимостью.

10.6. Интересы несовершеннолетних собственников недвижимости в многоквартирном доме в соответствии со ст. 26 Гражданского кодекса представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных ст.ст. 31-36 Гражданского кодекса РФ, совершение действий от имени несовершеннолетних собственников производится с согласия органов опеки и попечительства.

10.7. 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.

10.8. 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 обязанностью несения расходов по содержанию, эксплуатации и ремонту здания.

10.9. Смерть гражданина – члена Товарищества или ликвидация юридического лица, входившего в состав ТСЖ, или отчуждение недвижимости в многоквартирном доме по иным основаниям, влечёт за собой прекращение членства в Товариществе.

10.10. Член Товарищества вправе использовать общее имущество в многоквартирном доме с учетом требований действующего Жилищного и Гражданского законодательства и Устава товарищества, в соответствии с назначением этого имущества.

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

49

11. Права Товарищества

11.1. Товарищество имеет право:

11.1.1. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества, в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества.

11.1.2. Заключать договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности Товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности, и прочие договоры в интересах членов товарищества имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено законодательством.

11.1.3. Определять бюджет (финансовый план) Товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в фонды, а также расходы на другие, установленные законодательными и иными нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы, Уставом Товарищества.

11.1.4. Устанавливать на основе принятого годового бюджета Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника помещения многоквартирного дома в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, на основании законодательных актов Российской Федерации, города Москвы, настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества.

11.1.5. Выполнять работы и оказывать услуги собственникам помещений в многоквартирном доме.

11.1.6. Обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды Товарищества, если они изношены или морально устарели.

11.1.7. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные Товариществу собственников жилья в управление.

11.1.8. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.

11.1.9. Совершать иные действия, не противоречащие Уставу Товарищества.

11.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество может, с согласия общего собрания, с оформлением в установленном порядке соответствующей документации:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-либо лицу или лицам;
- в соответствии с градостроительными нормами и правилами надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества;
- совершать иные действия и сделки, отвечающие целям и видам деятельности Товарищества.

11.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей, предусмотренных ст.ст. 6.1.1. – 6.1.4., 6.2. Устава Товарищество

68

вправе обратиться в суд с заявлением о принудительном взыскании с должников причитающихся платежей, а также о полном возмещении причиненных Товариществу убытков.

11.4. 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 Гражданским кодексом Российской Федерации.

12. Обязанности Товарищества

12.1. Товарищество обязано:

12.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также настоящего Устава Товарищества.

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

12.1.3. Обеспечивать выполнение всеми членами Товарищества их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в многоквартирном доме.

12.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивать контроль за использованием недвижимости, находящейся в пользовании собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с целевым назначением и нормами жилищного и гражданского законодательства.

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

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

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

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

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

12.1.10. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

13. Права членов Товарищества

13.1. Член Товарищества имеет право:

49

13.1.1. Самостоятельно без согласования с другими членами Товарищества распоряжаться принадлежащими ему на праве собственности помещениями.

13.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранными в органы управления Товарищества.

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

13.1.4. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих ему на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

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

13.1.6. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или в аренду в установленном порядке.

13.1.7. Обращаться в суд о признании недействительными нарушающих его права и законные интересы решений общего собрания членов Товарищества, а также решений правления и иных органов Товарищества.

13.1.8. Добровольно выходить из Товарищества с одновременным заключением с Товариществом договора управления многоквартирным домом и несению расходов по его содержанию, эксплуатации и ремонту.

13.1.9. Производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе в многоквартирном доме.

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

13.1.11. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества.

14. Обязанности членов Товарищества

14.1. Член Товарищества обязан:

14.1.1. Соблюдать жилищное, гражданское законодательство, Жилищный кодекс Российской Федерации, выполнять требования Устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества, правила проживания в многоквартирном доме.

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

14.1.3. Нести обязанности по содержанию собственности и предусмотренную ответственность за допущенные нарушения, принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества.

14.1.4. Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и периодически производить за свой счет текущий ремонт помещений.

96

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

14.1.6. Предпринимать самостоятельно, без соответствующего согласования с правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

14.1.7. Обеспечивать доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случаях необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии, необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

14.1.8. Возмещать ущерб, причинённый имуществу других собственников ТСЖ, действиями члена Товарищества, членами его семьи, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения на основании договоров найма, аренды.

14.1.9. Использовать жилое и/или нежилое помещение в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

14.1.10. Не нарушать права членов Товарищества.

14.1.11. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом.

14.1.12. Соблюдать требования настоящего Устава.

14.1.13. Заключить с ТСЖ договор управления многоквартирным домом с обязанностью несения расходов по его содержанию, эксплуатации и ремонту в случае выхода из членов Товарищества.

14.1.14. Предоставлять информацию Товариществу об обременениях принадлежащего ему недвижимого имущества.

14.1.15. Информировать Товарищество в письменной форме об изменениях функционального назначения принадлежащих ему нежилых помещений.

14.1.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

15. Органы управления и контроля Товарищества

15.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

15.2. Высшим органом управления Товариществом является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

15.3. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

16. Общее собрание членов Товарищества

16.1. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается не позднее, чем через 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления, членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии, органа исполнительной власти.

16.2. Уведомление (объявление) 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). Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества. Уведомление дополнительно может быть размещено на доске объявлений в подъездах дома. В уведомлении (объявлении) о проведении общего собрания указываются:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание;
- место и время проведения собрания;
- повестка дня собрания.

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

16.3. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом голоса. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной Уставом.

16.4. Общее собрание членов правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют более 50% членов Товарищества или их представителей. Решение общего собрания членов товарищества, по вопросам, отнесённым Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания в соответствии с п.п. 2, 6, 7, 12, части 2 статьи 145 Жилищного кодекса Российской Федерации принимается не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов членов товарищества и их представителей, принявших участие в собрании. В случае отсутствия на собрании кворума, инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

16.5. Общее собрание ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

16.6. Решение общего собрания может быть принято путём совместного присутствия членов Товарищества либо путем опроса в письменной форме с передачей в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов товарищества, в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование.

16.7. Решения общих собраний оформляются протоколом. Протокол подписывается председателем и секретарём общего собрания. Листы регистрации принявших участие в общем собрании членов Товарищества (в случае очного голосования) или опроса в письменной форме являются неотъемлемой частью соответствующего протокола общего собрания.

16.7.1. Решение общего собрания Товарищества, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе тех членов Товарищества, которые, не зависимо от причин, не принимали участия в голосовании.

16.7.2. Решение общего собрания членов Товарищества доводится до сведения отсутствующих на общем собрании членов в течение семи дней после даты его принятия.

16.7.3. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе обжаловать в суде решения общего собрания или решение органа управления Товарищества, которые нарушают права и законные интересы собственника помещения, в течение шести месяцев со дня принятия решения либо со дня, когда собственник помещения узнал или должен был узнать о нарушении своего права.

16.8. К исключительной компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

16.8.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества с последующей государственной регистрацией.

16.8.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества.

16.8.3. Избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества.

16.8.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества.

16.8.5. Образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования.

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

16.8.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.

16.8.8. Утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества, включая 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, а также расходы на другие уставные цели Товарищества. Утверждение отчета о выполнении такого плана.

16.8.9. Рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества.

16.8.10. Принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда.

16.8.11. Определение размера вознаграждения членов правления товарищества.

16.8.12. Принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме.

16.9. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

16.10. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания, в соответствии с п.п. 16.8.2, п.п. 16.8.6, п.п.16.8.7 и п.п. 16.8.12. решение принимается не меньше чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

17. Правление Товарищества

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

является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

17.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества. Численный состав членов правления устанавливается общим собранием.

17.3. Члены правления избираются на общем собрании членов Товарищества, созываемом для этой цели в установленном порядке. При создании Товарищества члены правления избираются на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Члены правления избираются на два года. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым членом Товарищества или его представителем (а при создании Товарищества – любым собственником жилого или нежилого помещения).

Список всех кандидатов в члены правления представляется собственникам - членам Товарищества не позднее, чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления. Члены Товарищества могут утвердить специальные процедуры проведения выборов Правления, если они не противоречат настоящему действующему законодательству и настоящему Уставу. Правление на первом заседании избирает из своего состава председателя. Председатель может быть избран на общем собрании членов Товарищества (а при создании Товарищества – на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме).

17.4. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

17.4.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава.

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

17.4.3. Составление годового бюджета Товарищества (финансового плана), смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.

17.4.4. Заключение договоров от имени Товарищества.

17.4.5. Представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

17.4.6. Управление многоквартирным домом или принятие решений о заключении договоров на управление.

17.4.7. Принятие решений о найме рабочих и служащих для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их.

17.4.8. Принятие решений о заключении договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

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

17.4.10. Созыв и организация проведения общего собрания.

17.4.11. Выбор организации, предоставляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества; подбор кандидатуры управляющего и контроль за их деятельностью.

17.4.12. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.

17.5. Заседание правления созывается его председателем.

17.6. Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 15 дней после проведения собрания.

17.7. Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца. Если заседания проходят не по графику, то

уведомления о них должны направляться каждому члену правления по почте или вручаться лично, не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.

17.8. Специальные заседания правления могут созываться председателем с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену правления лично или по почте и в котором указываются время, место и тема повестки дня заседания.

17.9. Заседание правления Товарищества признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять большинства членов правления, то его заседание должно быть перенесено на другое время.

17.10. При заключении договора с управляющей организацией правление передает свои функции полностью или частично управляющей организации.

17.11. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на его счете в банке, в соответствии с финансовым планом. Правление может распоряжаться средствами Товарищества с превышением расходов, предусмотренным финансовым планом, только в чрезвычайных ситуациях и только с согласия ревизионной комиссии (ревизора).

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

18. Председатель правления Товарищества

18.1. Председатель правления Товарищества избирается на срок два года. Председатель правления обеспечивает выполнение решений правления Товарищества, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества. Переизбрание Председателя правления и освобождение его от полномочий осуществляется по решению того органа управления Товарищества, который его избрал.

18.2. К компетенции Председателя правления относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания или правления Товарищества.

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

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

18.4.1. Председательствует на заседаниях правления.

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

18.4.3. Подписывает от имени Товарищества договоры, а также другие документы и протоколы заседаний правления.

18.4.4. На основании решения правления заключает сделки и открывает в банках счета Товарищества.

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

18.4.6. Обеспечивает разработку и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества внутренних регламентов Товарищества, положения об оплате труда работников, заключивших трудовые договоры с Товариществом.

18.4.7. Осуществляет представительство от имени Товарищества без специальной доверенности в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в организациях.

19. Ревизионная комиссия (ревизор)

19.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов Товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества, а также их супруги, родители, дети, внуки, братья и сестры (их супруги).

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

19.3. Ревизионная комиссия (ревизор):

19.3.1. Проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год, а также осуществляет контроль за деятельностью его председателя, членов правления и правления.

19.3.2. Представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.

19.3.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

19.4. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия регулируются Положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов Товарищества (собранием уполномоченных). Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна общему собранию членов Товарищества. Перевыборы ревизионной комиссии (ревизора) могут быть проведены досрочно по требованию не менее чем одной трети общего числа членов Товарищества.

19.5. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут ответственность за ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества.

19.6. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества обязана:

19.6.1. Проверять выполнение правлением Товарищества и председателем правления решений общих собраний членов Товарищества и совершение заключённых Товариществом гражданско-правовых сделок не предмет соответствия действующему законодательству и нормативно-правовым актам, регулирующим деятельность Товарищества и состояние его имущества.

19.6.2. Осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), по решению общего собрания членов Товарищества либо по требованию одной пятой общего числа членов Товарищества или одной трети общего числа членов его правления.

19.6.3. Отчитываться о результатах ревизии перед общим собранием членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений.

19.6.4. Докладывать общему собранию членов Товарищества обо всех выявленных нарушениях в деятельности органов управления Товарищества.

19.6.5. Осуществлять контроль за своевременным рассмотрением правлением Товарищества и председателем данного правления заявлений членов Товарищества.

19.7. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членам либо при выявлении злоупотреблений членов правления Товарищества и председателя правления ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созывать внеочередное общее собрание Товарищества либо обратиться в правоохранительные органы или в суд.

20. Ликвидация и реорганизация Товарищества

20.1. Реорганизация деятельности Товарищества осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации.

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

20.3. Товарищество ликвидируется:

20.3.1. По решению общего собрания членов Товарищества в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме;

20.3.2. По решению общего собрания, в связи с изменением способа управления многоквартирным домом;

20.3.3. По решению общего собрания собственников помещений в случае, если члены Товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

20.3.4. В случае осуществления деятельности по управлению жилищным фондом и нежилыми помещениями без надлежащего разрешения (лицензии), полученной в установленном порядке, если это предусмотрено законодательством;

20.3.5. При осуществлении деятельности, запрещенной законодательством либо противоречащей уставным целям Товарищества.

20.4. Порядок ликвидации Товарищества:

20.4.1. Управление многоквартирным домом переходит от правления Товарищества к ликвидационной комиссии с момента принятия решения о ликвидации.

20.4.2. Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, публикацию о ликвидации Товарищества, порядке и сроке заявления требований его кредиторов. Срок заявления требований кредиторами не может быть менее чем два месяца со дня публикации о ликвидации Товарищества.

20.4.3. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество - прекратившим существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.

21. Ведение делопроизводства в Товариществе

21.1. Протоколы общих собраний членов Товарищества подписывают председатель Товарищества и секретарь такого собрания; данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

21.2. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества подписывает соответственно председатель Товарищества или его заместитель и председатель ревизионной комиссии (ревизор); данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

35

21.3. Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию, а также органам исполнительной власти и местного самоуправления, на территории которого находится Товарищество, органам государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, судебным и правоохранительным органам, организациям в соответствии с их запросами в письменной форме.

22. Страхование имущества Товариществом

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

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

22.3. В случае ущерба, нанесенного многоквартирному дому в результате страхового случая, страховка выплачивается Товариществу или специально назначенному доверенному представителю для последующего использования в интересах собственников помещений в многоквартирном доме ипотечных кредиторов.

22.4. Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от несчастного случая, в первую очередь, используется на восстановление и ремонт многоквартирного дома, если Товарищество не примет решения ликвидировать Товарищество. В последнем случае 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 многоквартирном доме в соответствии с их долей участия.

23. Заключительные положения

23.1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу со дня государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

23.2. Поправки, изменения и дополнения в настоящий Устав вносятся на основании решения общего собрания, принятого в соответствии с п. 1 ст. 145 и ст. 146 Жилищного кодекса РФ большинством голосов присутствовавших на собрании членов Товарищества или их представителей. Изменения и дополнения в настоящий Устав не должны противоречить законодательным актам Российской Федерации и г. Москвы и подлежат государственной регистрации.