

УТВЕРЖДЕН
Общим собранием членов ТСЖ «Новая Жизнь»
(Протокол № ____ от " ____ " _____ 2018 г.)

У С Т А В
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«Новая Жизнь»
(новая редакция)

Московская область
г. Люберцы
2018

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

СТАТЬЯ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Товариществом собственников жилья признается организация объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 РФ, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

1.1. Товарищество собственников жилья "Новая Жизнь", (далее именуемое Товарищество), создано решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее - Собственники), расположенном по адресу: 140007, Московская область, город Люберцы, ул. Урицкого, дом 5 (далее - Дом) для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в Доме с целью создания наилучших условий для осуществления и защиты прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в Доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и нормативными актами, а также законами и прочими нормативными актами Московской области.

1.2 Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Новая Жизнь».

Сокращенное наименование: – ТСЖ «Новая Жизнь»

1.3. Местонахождение (юридический адрес) Товарищества: Московская область, город Люберцы, ул. Урицкого, дом 5, кв. 276.

СТАТЬЯ 2. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА.

2.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с гражданским и жилищным законодательством РФ, законодательными актами Московской области, Люберецкого района, г.Люберцы и настоящим Уставом.

2.2.1. Товарищество не ставит своей целью получение прибыли. Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной (предпринимательской) деятельности, осуществляемой Товариществом в соответствии с законом и настоящим Уставом, решением общего собрания направляются на уставные цели и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

2.2. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках Российской Федерации, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты.

2.3. Товарищество может от своего имени совершать сделки, кроме сделок с имуществом собственников жилья, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы собственников в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления.

2.4. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, исключая имущество собственников жилья. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

2.5. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, действующим законодательством, а при наличии договоров с органами исполнительной власти и местного самоуправления - также и этими договорами.

СТАТЬЯ 3. ИМУЩЕСТВО И СРЕДСТВА ТОВАРИЩЕСТВА.

3.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами Дома.

3.2. Средства Товарищества состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества, взносов собственников, не являющихся членами Товарищества, на совместное управление общим имуществом;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством РФ случаях;;
- 4) платежей собственников на проведение капитального ремонта общего имущества, в случае принятия собственниками помещений решения о проведении такого ремонта
- 5) прочих поступлений.

3.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов, утверждение Положений о специальном фонде определяется и утверждается общим собранием членов Товарищества.

3.4. 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 в порядке, установленном Положением о специальном фонде, утвержденного решением общего собрания членов Товарищества.

3.5. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

3.6. По решению общего собрания членов Товарищества Товарищество может вкладывать часть свободных денежных средств в ценные бумаги.

3.7. Доля каждого собственника помещений в Доме в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна доле принадлежащих ему помещений.

3.8. Собственники помещений в Доме несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей участия.

3.9. Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить неустойку (пени) в порядке, установленном законодательством РФ, действующем на момент расчета.

3.10. Неиспользование собственником принадлежащих ему помещений в Доме либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения его полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

3.11. Товарищество создано без ограничения срока действия.

СТАТЬЯ 4. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПОЛНЕНИЕ УСТАВА ТОВАРИЩЕСТВА.

4.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества или утверждение Устава в новой редакции относится к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества. Изменения и дополнения к Уставу Товарищества не могут противоречить Жилищному кодексу Российской Федерации, иным федеральным законам и нормативным актам, а также законам и прочим нормативным актам Московской области, Люберецкого района и г.Люберцы.

4.2. Решение по вопросам внесения изменений и дополнений в Устав Товарищества или утверждения Устава в новой редакции принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

4.3. Изменения и дополнения Устава подлежат государственной регистрации.

4.4. Устав Товарищества в новой редакции составляется в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу.

СТАТЬЯ 5. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

5. Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме разделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 ЖК РФ. Решение о разделении товарищества может быть принято на общем собрании его членов большинством голосов членов товарищества от числа голосов членов товарищества, присутствующих на его общем собрании, при условии согласия на такое разделение общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом многоквартирном доме в течение двух лет с момента проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.

Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме выделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 настоящего Кодекса. Решение о выделении товарищества может быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором будет создано товарищество собственников жилья в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

5.1. В случае реорганизации Товарищества в форме слияния или присоединения к другому товариществу либо ликвидации Товарищества оно прекращает свою деятельность.

5.2. При реорганизации Товарищества в форме слияния или присоединения к другому Товариществу его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

5.3. В случае присоединения к Товариществу другого товарищества Товарищество продолжает свою деятельность. При этом в Устав Товарищества в установленном порядке вносятся необходимые изменения и дополнения.

5.4. В случае присоединения к Товариществу другого товарищества права и обязанности последнего переходят к Товариществу в соответствии с передаточным актом.

5.5. Товарищество ликвидируется по решению общего собрания членов Товарищества, принятому в порядке, установленном Жилищным кодексом, либо по решению суда.

5.5.1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

5.6. При ликвидации Товарищества общее имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется в соответствии с долями участия членов Товарищества без выделения в натуре в стоимостном выражении. Общее собрание, принимающее решение о ликвидации Товарищества, может установить иной порядок распределения имущества, не противоречащий действующему законодательству РФ.

РАЗДЕЛ 2. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

6. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

6.1. Товарищество создается с целью создания наилучших условий для осуществления и защиты прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в Доме.

6.2. Предметом деятельности Товарищества является:

- 1) управление общим имуществом в Доме, состав которого определяется в соответствии с жилищным законодательством РФ, включая сдачу в аренду или в наем общего имущества в предусмотренном законом порядке, а также использование общего имущества для предпринимательской деятельности, осуществляемой в соответствии с настоящим Уставом;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества;
- 3) обеспечение коммунальными и прочими услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;
- 4) обеспечение обслуживания, эксплуатации и ремонта общего имущества;
- 5) исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений Дома, иных зданий и сооружений;

- 6) проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- 7) защита и представление общих интересов собственников в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;
- 8) обеспечение соблюдения членами Товарищества, арендаторами, нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, придомовой территорией, утвержденных общим собранием членов Товарищества,
- 9) осуществление предпринимательской деятельности в соответствии с настоящим Уставом и законодательством РФ;
- 10) заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- 11) исполнение обязательств, принятых по договорам;
- 12) представление интересов Товарищества в качестве истца и ответчика в судах;
- 13) улучшение условий проживания собственников помещений, сохранение и приращение общего имущества, модернизация общего имущества.

6.3. Товарищество как некоммерческая организация не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом.

Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества, либо общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6.4. Товарищество по решению общего собрания членов Товарищества может осуществлять управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме штатными сотрудниками Товарищества.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

7.1. Товарищество имеет право:

- 1) заключать договоры, в том числе на управление, обслуживание, эксплуатацию, ремонт общего имущества, помещений, находящихся в собственности Товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено законодательством;
- 2) устанавливать размеры взносов, сборов и иных платежей для членов Товарищества на основании законодательных актов Российской Федерации, Московской области, законодательства Муниципального образования Люберецкого района и г. Люберцы, настоящего Устава и решений общего собрания;
- 3) выполнять работы для собственников и оказывать им услуги;
- 4) иметь в собственности помещения в Доме;
- 5) передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим работы и предоставляющим услуги;
- 6) пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством, по решению общего собрания;
- 7) заключать сделки, не противоречащие целям деятельности Товарищества;
- 8) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в Доме;
- 9) по решению общего собрания собственников в соответствии с требованиями законодательства пристраивать, надстраивать, перестраивать объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества, в соответствии с градостроительными правилами и нормами, с оформлением соответствующей документации в установленном порядке;
- 10) по решению общего собрания получать в собственность и/или в аренду земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных построек, а также осуществлять в соответствии с градостроительными правилами и

нормами застройку на прилегающем и выделенном земельных участках, с оформлением разрешительной документации в установленном порядке;

- 11) определять смету доходов и расходов Товарищества на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в Доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию Дома, эксплуатацию недвижимости и благоустройство территории, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом цели;
- 12) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в Доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество;
- 13) предъявлять иски к Собственникам при неуплате последними обязательных платежей и иных сборов и взносов, установленных законодательством. Требовать полного возмещения убытков, причиненных Товариществу невыполнением собственниками обязательств по уплате обязательных платежей, в том числе судебном порядке;
- 14) совершать иные действия, не противоречащие законодательству.

7.2. Товарищество обязано:

- 1) выполнять требования Устава, законодательных и нормативных актов Российской Федерации, Московской области, законодательства Муниципального образования Люберецкого района и г. Люберцы;
- 2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII ЖК РФ;
- 3) добросовестно выполнять договорные обязательства в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
- 4) Обеспечивать выполнение членами Товарищества, а также собственниками помещений в Доме, не являющимися членами Товарищества обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, настоящим Уставом, решениями общего собрания собственников;
- 5) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества;
- 6) обеспечивать выполнение всеми собственниками обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, контроль за использованием общего имущества в соответствии с целевым назначением и нормами жилищного и гражданского законодательства Российской Федерации;
- 7) выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту (текущему и капитальному) общего имущества. Заключать договоры с предприятиями и организациями, имеющими в предусмотренных законодательством случаях лицензии на право заниматься соответствующим видом деятельности, производить своевременную оплату их услуг;
- 8) Проводить техническую инвентаризацию и осуществлять капитальный ремонт Дома в установленном законом порядке;
- 9) пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения Собственниками общим имуществом;
- 10) представлять интересы собственников в случаях, предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством, в отношениях с третьими лицами, в органах государственной власти и управления, судебных органах;
- 11) вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 ЖК РФ;
- 12) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 ЖК РФ, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений;

- 13) вести Реестр собственников и членов Товарищества, выдавать по требованию собственника (члена Товарищества) выписку из Реестра, касающуюся данного собственника (члена Товарищества);
- 14) соблюдать конфиденциальность сведений, содержащихся в Реестре собственников и членов Товарищества.

РАЗДЕЛ 3. ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА

8. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

8.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в Доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.

8.2. Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

8.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в Доме.

8.4. Реестр членов товарищества собственников жилья 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.

8.5. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные частью 8.4 настоящей статьи, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

8.6. Членство в товариществе собственников жилья, созданном собственниками помещений в двух и более многоквартирных домах, прекращается у всех являвшихся членами товарищества собственников помещений в одном из многоквартирных домов с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, в товариществе которого после прекращения этого членства члены товарищества, являющиеся собственниками помещений в том же доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. После прекращения членства в товариществе собственники помещений в данном доме обязаны выбрать и реализовать один из указанных в статье 161 ЖК РФ способов управления многоквартирным домом.

9. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

9.1. Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право:

1. Члены товарищества собственников жилья 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 ЖК РФ и Уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

2. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

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

- 1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;

- 2) реестр членов товарищества;

- 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

5) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

6) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

7) 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;

8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

9) иные предусмотренные ЖК РФ, Уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

9.2. Член Товарищества имеет право:

- 1) самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым и (или) нежилым помещением,
- 2) участвовать в управлении Товариществом как лично, так и через своего представителя,
- 3) избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества,
- 4) вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов,
- 5) передавать нанимателю либо арендатору жилого и/или нежилого помещения право голоса, а также права и обязанности, связанные с правом собственности, за исключением права голосования по вопросам внесения изменений и дополнений в настоящий Устав,
- 6) производить усовершенствования и изменения, переустройство и перепланировку внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения в порядке, установленном законодательством,
- 7) получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах,
- 8) член Товарищества обладает и другими правами, предусмотренными законодательством РФ и настоящим Уставом.

9.3. Член Товарищества обязан:

- 1) бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям
- 2) выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества,
- 3) соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории,
- 4) принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, управлением, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом недвижимого имущества в жилищной сфере, в соответствии с процентной долей участия в общей долевой собственности, закрепленной за помещением, своевременно производить оплату коммунальных услуг, обязательных платежей, целевых взносов и сборов в размере, установленном общим собранием членов Товарищества,
- 5) содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет,
- 6) использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников помещений в Доме по пользованию данными объектами,
- 7) обеспечивать доступ к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих частей в надлежащем состоянии или необходимости

восстановления объектов общей собственности, или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу,

- 8) в случае продажи принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством, копию настоящего Устава и сведения о его обязательствах Товариществу; член Товарищества обязан письменно уведомить Правление Товарищества о продаже с указанием имени, адреса и реквизитов нового владельца.
- 9) Соблюдать иные установленные общим собранием членов Товарищества требования.

РАЗДЕЛ 4. УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВОМ

10. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

Органами управления Товариществом собственников жилья являются Общее собрание членов Товарищества и Правление Товарищества.

11. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

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

11.1. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 3) определение численного состава и избрание Правления Товарищества и Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества;
- 4) установление размеров обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 5) образование специальных фондов Товарищества, расходуемые на предусмотренные Уставом цели, Резервного фонда на восстановление и ремонт общего имущества в Доме и оборудования Дома;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе – банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной и предпринимательской деятельности Товарищества;
- 8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- 8.1) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 8.2) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;
- 8.3) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- 9) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества;
- 10) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества 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 настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;
- 11) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества;
- 12) решение иных вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания членов Товарищества в соответствии с действующим законодательством и Уставом Товарищества;

11.2. Общее собрание членов Товарищества проводится ежегодно.

Положения статей 45 - 48 ЖК РФ распространяются на порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья, если иное не установлено настоящим разделом.

11.2.1. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в очной форме или в форме заочного голосования.

11.2.2. Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества.

11.3. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня, а также принимать решения по таким вопросам.

Контроль внесения вопроса, не вошедшего в повестку дня общего собрания Товарищества, но возникшего в ходе его, в повестку дня следующего общего собрания или решения его компетентным органом управления или контроля Товарищества, лежит на Правлении Товарищества.

11.4. Каждый член Товарищества имеет право участвовать в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия в общей собственности.

11.5. Общее собрание правомочно, если на нем приняли участие члены Товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

Решение собрания принимается простым большинством голосов участвующих в общем собрании членов Товарищества.

Решения по вопросам 2), 6), 7), 12) статьи 11.1. принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества, участвующих в общем собрании.

Решения общего собрания Товарищества, принятые в пределах полномочий общего собрания Товарищества, обязательны для всех собственников, а также граждан, которым будет принадлежать право собственности на помещения в Доме в том числе и для тех членов Товарищества, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

11.6. В случае отсутствия на собрании кворума председатель собрания назначает новую дату и время проведения собрания или проводит письменный опрос всех членов Товарищества по вопросам повестки дня..

Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

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

11.8. Уведомление о проведении общего собрания 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. Также уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества размещается в общедоступном помещении Дома не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания. В уведомлении о проведении собрания указывается: по чьей инициативе созывается собрание; место, время и форма проведения собрания; повестка дня общего собрания; другие необходимые сведения.

11.9. Решения общего собрания Товарищества могут приниматься также путем проведения заочного голосования (опросным путем), т.е. передачей в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества, решений членов Товарищества в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

11.9.1. Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

11.9.2. В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

11.9.3. При заочном голосовании засчитываются голоса по вопросам, по которым член Товарищества, участвующий в голосовании, отметил один и только один из предложенных

вариантов голосования. Если решение члена Товарищества принимается по нескольким вопросам, то недействительность его голосования по одному из таких вопросов не делает недействительным его голосование по другим вопросам.

11.9.4. Заочное голосование считается состоявшимся, если в опросе приняло участие более 50% членов Товарищества. Решение считается принятым, если за него подано необходимое большинство голосов (две трети или простое большинство в зависимости от вопроса, вынесенного на голосование), принявших участие в опросе.

11.9.5. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Вместе с уведомлением членам Товарищества направляются формы для голосования (бланки решений членов Товарищества). Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты окончания приема решений членов Товарищества.

11.10. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, Председателя Правления, по инициативе не менее чем одной трети членов Товарищества, а также по инициативе ревизионной комиссии (ревизора) и органов местного самоуправления.

12. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА (далее - Правление).

12.1. Правовой статус Правления.

12.1.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, которые отнесены к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества и подконтрольным Ревизионной комиссии (Ревизору).

12.1.2. Правление избирается из числа членов Товарищества на общем собрании Товарищества на срок два года. Члены Правления могут избираться в состав Правления неограниченное число раз. Правление на первом своем заседании избирает из своего состава Председателя Правления.

12.1.2.1. 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.

12.1.3. Заседание Правления созывается Председателем Правления не реже одного раза в квартал. Внеочередные заседания могут быть созваны Председателем по инициативе любого из членов Правления, Председателя Правления либо.

Заседание Правления признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления. Решение Правления принимается простым большинством голосов присутствующих и оформляется протоколом.

12.1.7. Протоколы заседаний Правления и все письменные обращения в Правление, в том числе:

- заявления о приеме в члены Товарищества и о выходе из Товарищества;
- заявления членов Товарищества о внесении предложений по вопросам повестки дня заседания правления

хранятся у Секретаря Правления.

12.2. В обязанности Правления входят:

- 1) соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

- 3) составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 4) управление Домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания Дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в Доме;
- 7) ведение Реестра Собственников и членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества в случаях, предусмотренных законодательством и настоящим Уставом;
- 9) представительство Товарищества, в том числе – в судах и органах исполнительной власти, ассоциациях и союзах товариществ собственников жилья;
- 10) выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества обязанностей.

Представительские функции, предусмотренные пунктом 10) данной статьи, осуществляются Председателем Правления с согласия Правления. При невозможности осуществления таких функций Председателем Правления, Правление выбирает из своего состава другое лицо, осуществляющее представительские функции.

12.3. Ведение Реестра собственников и членов Товарищества и его хранение осуществляются Секретарем Правления.

12.4. Правление вправе:

- заключать Договоры на управление Домом с управляющей компанией, избранной общим собранием членов Товарищества;
- осуществлять управление Товариществом, самостоятельно заключив Договоры с Ресурсоснабжающими компаниями.

12.5. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на его счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

13. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ.

13.1. Председатель Правления Товарищества избирается из числа членов Правления Товарищества на срок два года. Председателем Правления может избираться любой член Правления неограниченное число раз.

13.2. При проведении очередного годового общего собрания членов Товарищества Председатель Правления обеспечивает его организацию.

13.3. Председатель Правления обеспечивает исполнение решений Правления.

13.4. Права и обязанности председателя Правления.:

13.4.1. Председатель правления имеет право действовать от имени товарищества без доверенности; подписывать документы товарищества; вести финансовые вопросы товарищества; заключать договоры; выдавать распоряжения, обязательные для выполнения участниками и членами ТСЖ; созывать и проводить собрание членов правления ТСЖ; принимать персонал на работу; имеет привилегированное право голоса, в случае, если голосование получило равное количество голосов; совершает сделки, которые в соответствии с законодательством РФ, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества (п.п. 11 и 12 Устава).

Председатель Правления разрабатывает и вносит на утверждение общего собрания членов Товарищества:

- Правила внутреннего трудового распорядка Товарищества;
- Положения об оплате труда работников, в обязанности которых входит обслуживание Дома;

13.4.2. В обязанности Председателя Правления ТСЖ входят: знание действующего законодательства; контроль за своевременной оплатой коммунальных услуг, а также за своевременным перерасчетом; контроль за работой финансовых органов ТСЖ; контроль за

выполнением устава и других документов, которые регулируют деятельность данного органа; реализация принятых на общем собрании решений; контроль за поддержанием порядка в жилом доме; управление персоналом на хозяйственной работе; контроль за выполнением всех заключенных договоров; заключение договоров, которые касаются содержания общего порядка жилого дома, а также его ремонта; работа с документацией.

Председатель Правления ТСЖ также может выступать в качестве управляющего эксплуатацией дома.

14. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается Общим собранием из числа членов Товарищества на срок не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества собственников жилья не могут входить члены Правления Товарищества.

14.2. Ревизионная комиссия Товарищества, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

14.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

- 1) проводит не реже чем один раз в год плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;
- 2) представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов и отчет о финансово-хозяйственной деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 3) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

РАЗДЕЛ 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

15.2. С момента государственной регистрации настоящей редакции Устава утрачивают силу все предыдущие редакции и изменения к ним.