

УТВЕРЖДЕН

**Решением Общего собрания
собственников помещений в многоквартирном
доме, расположенном по адресу:
108814, Москва, поселение Сосенское, ул.
Николо-Хованская, дом 26, корпус 1.**

Протокол от " ____ " февраля 2019 г.

У С Т А В

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

«ТСЖ «Николин парк 26»

**г. Москва
2019 год**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости «ТСЖ «Николин парк 26», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **108814, Москва, поселение Сосенское, ул. Николо-Хованская, дом 26, корпус 1** и является добровольным объединением собственников помещений, созданным ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

1.2. Полное фирменное наименование Товарищества: «Товарищество собственников недвижимости «ТСЖ «Николин парк 26».

1.3. Сокращённое фирменное наименование Товарищества: ТСН «ТСЖ «Николин парк 26».

1.4. Место нахождения Товарищества: 108814, Москва, поселение Сосенское, ул. Николо-Хованская, дом 26, корпус 1. По данному адресу располагаются исполнительные органы Товарищества - Правление и Председатель правления.

1.5. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.6. Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с Уставом и ст. 152 Жилищного кодекса РФ. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом товарищества и Жилищным кодексом РФ.

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

1.8. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, исполнять обязанности, без доверенности представлять общие интересы собственников помещений в органах государственной власти и местного самоуправления, быть истцом и ответчиком в суде, в т.ч. в качестве представителя законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Москва, поселение Сосенское, ул. Николо-Хованская, дом 26, корпус 1, связанных с управлением общим имуществом собственников в указанном доме.

1.9. Имущество Товарищества состоит из движимого имущества, а также недвижимого имущества, расположенного внутри и за пределами многоквартирного дома, приобретенного на средства Товарищества или за счет иных источников финансирования, предусмотренных законодательством.

1.10. Средства Товарищества состоят из обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества; доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества; субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий; прочих поступлений. На основании решения Общего собрания членов Товарищества, а в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом РФ – на основании решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, Товариществом могут быть образованы специальные фонды для реализации уставных задач. Порядок образования и расходования средств специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

1.11. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены

Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.12. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, федеральным законодательством и законодательством г. Москвы, актами органов местного самоуправления, изданными в соответствии с их полномочиями, а при наличии договоров с органами исполнительной власти, также этими договорами.

2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество создается в целях совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, а также для осуществления иной деятельности, предусмотренной законами.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является:

2.2.1. управление комплексом недвижимого имущества, содержание и ремонт общего имущества в комплексе недвижимого имущества в многоквартирном доме;

2.2.2. обеспечение собственников помещений и иных жителей коммунальными и прочими услугами;

2.2.3. организация проведения капитального ремонта, надстройки, реконструкции помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме, при принятии соответствующих решений общим собранием собственников;

2.2.4. строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в комплексе недвижимого имущества при принятии соответствующих решений общим собранием собственников;

2.2.5. сдача в аренду, в наем недвижимого имущества, входящего в состав комплекса недвижимого имущества многоквартирного дома, в случае принятия соответствующих решений общим собранием собственников;

2.2.6. защита и представление общих интересов собственников помещений в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;

2.2.7. исполнение роли заказчика на работы по содержанию и ремонту, надстройке и реконструкции комплекса недвижимого имущества, заключение договоров с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

2.2.8. проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

2.2.9. обеспечение соблюдения собственниками помещений и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

2.2.10. осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных ст. 152 Жилищного кодекса РФ;

2.2.11. осуществление иных видов деятельности, не запрещенных законодательством Российской Федерации и соответствующих целям деятельности Товарищества.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество имеет право:

3.1.1. заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные договоры, обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе на содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

3.1.2. определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и

отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие, установленные Жилищным кодексом РФ и настоящим Уставом цели;

3.1.3. устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

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

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

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

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

3.1.8. требовать в судебном порядке полного возмещения причиненных Товариществу убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов;

3.1.9. заключать в соответствии с законодательством РФ с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества, договоры о содержании и ремонте общего имущества, предоставлении коммунальных услуг и другие договоры, соответствующие целям деятельности Товарищества.

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

3.2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном законодательством РФ;

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

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

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

3.2.5. заключать сделки и совершать иные, отвечающие целям деятельности Товарищества, действия.

3.3. Товарищество обязано:

3.3.1. обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего Устава;

3.3.2. осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса РФ;

3.3.3. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

3.3.4. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

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

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

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

3.3.8. представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и местного самоуправления;

3.3.9. 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 ч.2 ст. 20 Жилищного кодекса РФ;

3.3.10. представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в ч.2 ст. 20 Жилищного кодекса РФ, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав Товарищества изменений заверенные Председателем правления 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 правления товарищества и секретарем Общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

4.1. К общему имуществу в многоквартирном доме относятся помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в котором имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

4.2. Общее имущество принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме. Общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности собственников помещений в многоквартирном доме на помещения в комплексе недвижимого имущества.

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

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

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

Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире пропорциональна сумме размеров

общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

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

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

4.7. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

4.8. Не использование собственником принадлежащих ему помещений 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.

5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

5.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.

5.2. Лица, приобретающие помещения в доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения в доме.

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

5.4. Член Товарищества при прекращении членства обязан погасить все свои задолженности по обязательным платежам, сборам и взносам, предусмотренным действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания членов Товарищества.

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

5.6. Член Товарищества обязан предоставить Правлению товарищества достоверные сведения, позволяющие его идентифицировать и осуществлять с ним связь, а также сведения о размерах принадлежащих ему долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и своевременно информировать Правление товарищества об их изменении.

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

6.1. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право:

6.1.1. Получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным Кодексом и настоящим Уставом.

6.1.2. Обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

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

6.1.4. 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 и очно-заочного голосования;
 - 8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
 - 9) иные, предусмотренные Жилищным Кодексом, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов товарищества внутренние документы Товарищества.
- 6.1.5. Сдавать внаем или в аренду принадлежащие собственнику помещения, в порядке, установленном законодательством РФ.
- 6.1.6. Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

6.2. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме обязаны:

- 6.2.1. Соблюдать требования настоящего Устава, гражданское и жилищное законодательство, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории, правила пользования жилыми помещениями, технические, противопожарные, санитарные нормы и правила, выполнять решения Общего собрания членов Товарищества, которые в силу норм Жилищного кодекса являются обязательными для исполнения всеми собственниками помещений в доме, в т.ч. об установлении обязательных платежей и взносов согласно п.3.1.3. настоящего Устава.
- 6.2.2. Нести расходы по содержанию и ремонту, в т.ч. капитальному, общего имущества в многоквартирном доме, своевременно производить оплату коммунальных услуг и вносить обязательные платежи и взносы, установленные Общим собранием членов товарищества.
- 6.2.3. Уведомлять Правление товарищества о перепланировке принадлежащего собственнику помещения в случае, если такая перепланировка затрагивает законные права и интересы других собственников помещений.
- 6.2.4. Содержать находящееся в собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем санитарном и техническом состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.
- 6.2.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников;
- 6.2.6. Уведомлять Правление товарищества о сдаче внаем или аренду принадлежащего помещения и сведения о количестве фактически проживающих в помещении лиц.

6.3. Члены Товарищества имеют право:

- 6.3.1. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;
- 6.3.2. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления.

6.4. Члены товарищества обязаны:

6.4.1. Соблюдать правила и нормы, регулирующие деятельность Товарищества, выполнять решения, принятые Общим собранием членов Товарищества, обязательные для членов Товарищества, а также решения Правления товарищества, принятые в пределах его полномочий.

6.4.2. Принимать участие в работе Общего собрания членов Товарищества.

7. СОСТАВ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Органами управления Товарищества являются: Общее собрание членов Товарищества, Правление товарищества, Председатель правления товарищества.

7.2. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов товарищества.

7.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляют Правление товарищества и Председатель правления товарищества.

7.4. Органом контроля Товарищества является Ревизионная комиссия товарищества.

8. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

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

8.2. К исключительной компетенции Общего собрания членов товарищества относятся:

8.2.1. определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования его имущества;

8.2.2. утверждение и изменение устава Товарищества, утверждение устава Товарищества в новой редакции;

8.2.3. избрание членов Правления товарищества, членов Ревизионной комиссии Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

8.2.4. утверждение годовых отчетов и бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

8.2.5. принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц, об участии Товарищества в других юридических лицах;

8.2.6. принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

8.2.7. избрание ревизионной комиссии и назначение аудиторской организации или индивидуального аудитора Товарищества;

8.2.8. принятие решений об установлении размера обязательных платежей и взносов членов товарищества и иных собственников помещений;

8.2.9. утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества, их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

8.2.10. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

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

8.2.12. утверждение годового отчета о деятельности Правления товарищества;

8.2.13. утверждение заключения Ревизионной комиссии товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

8.2.14. определение размера вознаграждения членов Правления товарищества, в том числе Председателя правления товарищества;

8.2.15. рассмотрение жалоб на действия Правления товарищества, Председателя правления товарищества и Ревизионной комиссии товарищества;

8.2.16 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 Жилищным кодексом, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества;

8.2.17. иные вопросы, отнесенные к компетенции высшего органа Товарищества законом.

8.2.18. Общее собрание членов товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления товарищества.

8.2.19. Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества не могут быть переданы им для решения другим органам, если иное не предусмотрено законом.

9. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Сроки и порядок проведения годового Общего собрания членов товарищества устанавливается Общим собранием членов Товарищества. Если срок проведения годового Общего собрания членов товарищества не установлен Общим собранием членов товарищества, годовое Общее собрание членов товарищества проводится в срок, не позднее 60 дней после окончания финансового года.

Внеочередное Общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе Председателя правления товарищества, Правления товарищества, Ревизионной комиссии товарищества, а также любого из членов Товарищества.

9.2. Уведомление о проведении Общего собрания членов размещается на информационных досках (щитах) в холлах 1 этажа каждого подъезда дома. Уведомление размещается на информационных досках (щитах) не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

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

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

9.5. При отсутствии кворума для проведения Общего собрания членов товарищества, проводится повторное Общее собрание членов товарищества или Общее собрание членов товарищества в форме заочного голосования (путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания членов товарищества оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, содержащих в т.ч. сведения о лице, принявшем участие в голосовании и решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался»).

9.6. Общее собрание членов товарищества может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников помещений в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений.

9.7. Принявшими участие в Общем собрании членов товарищества, проводимом в форме заочного и очно-заочного голосования считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

9.8. Общее собрание членов товарищества ведет Председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления товарищества.

9.9. Решения Общего собрания членов товарищества принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей, за исключением решений по следующим вопросам, которые принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества:

- о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение ликвидационных балансов;
- об определении направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

9.10. Правом голосования на Общем собрании членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены Товарищества.

9.11. Голосование на Общем собрании членов Товарищества может быть осуществлено через представителя, действующего на основании доверенности, которая должна содержать сведения о представляемом члене Товарищества и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями п.4, п.5 ст. 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

9.12. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на Общем собрании членов Товарищества пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество, принадлежащей членам Товарищества.

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

9.14. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества, проводимого в форме заочного и очно-заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

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

9.16. Решения Общего собрания членов Товарищества оформляются протоколом, в котором указываются следующие сведения: дата проведения собрания (период очно-заочного, заочного голосования), инициатор (инициаторы) собрания, повестка дня собрания, результаты голосования по вопросам повестки дня, сведения о лицах, проводивших подсчет голосов. Протокол общего собрания подписывается председателем и секретарем собрания. Протокол собрания, проведенного в заочной, очно-заочной форме подписывается председателем собрания, секретарем собрания, членами счетной комиссии.

К протоколу общего собрания прикладываются:

- реестр членов Товарищества, принявших участие в общем собрании;
- реестр подсчета голосов.

9.17. Решения, принятые Общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений Правлением Товарищества, путем размещения соответствующего сообщения об этом на информационных досках в

подъезда дома на первых этажах дома не позднее чем через пять дней со дня принятия этих решений.

9.18. Копии Протоколов общих собраний членов Товарищества и решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, хранятся по месту нахождения Правления Товарищества.

9.19. Решение Общего собрания членов Товарищества, принятое в установленном Жилищным кодексом и настоящим Уставом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании, а в случаях, предусмотренных настоящим Уставом и Жилищным кодексом – обязательным для всех собственников помещений в доме.

9.20. Член Товарищества вправе обжаловать в суд решение, принятое Общим собранием членов товарищества, с нарушением требований настоящего Устава и действующего законодательства РФ, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный член Товарищества узнал или должен был узнать о принятом решении.

9.21. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием членов Товарищества с нарушением требований настоящего Устава и действующего законодательства, являющееся обязательным для собственников помещений, если таким решением нарушены их права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда собственник помещений узнал или должен был узнать о принятом решении.

10. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением товарищества, являющимся исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

10.2. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции Общего собрания членов товарищества, а также принимать решения по вопросам, решение которых делегировано Правлению товарищества решениями указанных собраний.

10.3. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов товарищества на срок два года и может быть переизбрано досрочно по решению Общего собрания членов товарищества.

10.4. Членом Правления Товарищества 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 Товарищества. Член Правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в Правлении товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления товарищества.

10.5. Правление Товарищества избирает из своего состава Председателя правления товарищества.

10.6. Заседание Правления товарищества созывается Председателем правления товарищества по мере необходимости, но не реже одного раза в месяц.

10.7. Правление товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа

членов Правления товарищества. Решения Правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании. В случае равенства голосов принимается решение, за которое проголосовал Председатель Правления или другой председательствующий на заседании Правления Товарищества. В случае несогласия с принятым решением, члены Правления вправе довести свое особое мнение до собственников. Решения, принятые Правлением товарищества, оформляются протоколом заседания Правления товарищества и подписываются Председателем правления товарищества (или лицом, его замещающим) и секретарем заседания Правления товарищества, или всеми присутствующими на заседании членами Правления товарищества хранятся 5 лет.

10.8. Основными задачами Правления Товарищества и Председателя правления Товарищества являются:

10.8.1. Организация и осуществление руководства хозяйственной деятельностью Товарищества, обеспечение исполнения решений Общего собрания членов Товарищества.

10.8.2. Организация деятельности Товарищества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.8.3. Утверждение и корректировка штатного расписания Товарищества в пределах утвержденной сметы доходов и расходов.

10.8.4. Принятие решений по вопросам, связанным с обслуживанием дома.

10.9. В обязанности Правления Товарищества входят:

10.9.1. соблюдение Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;

10.9.2. контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

10.9.3. составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;

10.9.4. управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

10.9.5 наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

10.9.6. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, иных договоров Товарищества;

10.9.7. ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

10.9.8. созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;

10.9.9. обеспечение выполнения текущих и перспективных планов Товарищества;

10.9.10. выполнение иных вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

11. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Председатель правления товарищества руководит всей деятельностью Товарищества в соответствии с Уставом, нормами гражданского и иного действующего законодательства.

11.2. Председатель правления товарищества избирается Правлением товарищества из числа членов Правления товарищества на срок до окончания полномочий выбранного состава правления. Переизбрание председателя правления и освобождение его от должности досрочно осуществляется на основании решения Правления товарищества. При досрочной смене Председателя правления товарищества новый Председатель правления товарищества избирается на срок, оставшийся до окончания полномочий ранее избравшегося председателя правления. Истечение срока, на который избран Председатель правления товарищества не влечет прекращения его полномочий и он обязан выполнять функции до момента избрания нового председателя правления товарищества.

11.3. В случае временного отсутствия Председателя правления товарищества, его функции выполняет Заместитель председателя правления товарищества. Заместитель

председателя правления товарищества в период временного отсутствия Председателя правления товарищества вправе на основании доверенности осуществлять действия от имени Товарищества.

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

11.5. Председатель правления товарищества:

11.5.1 действует без доверенности от имени Товарищества;

11.5.2. подписывает платежные документы;

11.5.3. совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения Правлением товарищества или Общим собранием членов товарищества, открывает в банках расчетные счета;

11.5.4. разрабатывает правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит содержание и ремонт общего имущества, положение об оплате их труда; иные внутренние документы Товарищества;

11.5.5. председательствует на заседаниях Правления товарищества;

11.5.6. обеспечивает выполнение текущих и перспективных планов Товарищества;

11.5.7. определяет цены на услуги и работы, предоставляемые Товариществом сторонним лицам и организациям в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

11.5.8. осуществляет прием на работу, перевод на другую работу и увольнение работников Товарищества, устанавливает работникам должностные оклады в соответствии со штатным расписанием, персональные надбавки, премирует работников Товарищества в соответствии с действующим законодательством;

11.5.9. совершает любые другие действия, необходимые для достижения целей Товарищества, за исключением тех, которые в соответствии с Уставом относятся к исключительной компетенции Общего собрания членов товарищества и Правления товарищества.

11.6. Председатель правления товарищества наделен правом выдавать доверенности членам Товарищества и иным лицам в целях представления интересов Товарищества и собственников в судебных и иных органах и организациях.

11.7. По решению общего собрания членов Товарищества полномочия Председателя правления товарищества могут быть досрочно прекращены в случаях грубого нарушения им своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьезных оснований.

12. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Ревизионная комиссия товарищества избирается Общим собранием членов товарищества на срок два года. В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены Правления товарищества.

12.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

12.3. Ревизионная комиссия Товарищества:

12.3.1. проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

12.3.2. представляет Общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

12.3.3. представляет Общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

12.3.4. отчитывается перед Общим собранием членов товарищества о своей деятельности;

12.3.5. созывает в случае необходимости внеочередное Общее собрание членов Товарищества.

12.4. Акты проверок ревизионной комиссии подлежат хранению по месту нахождения Правления товарищества в течение всего срока существования Товарищества.

13. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Реорганизация или ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

13.2. Товарищество может быть ликвидировано по решению Общего собрания членов Товарищества при наличии решения о ликвидации Товарищества, принятого не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества, а также на основании судебного решения.

13.3. При ликвидации Товарищества имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется между членами Товарищества, в соответствии с долями членов Товарищества.

13.4. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц в территориальном налоговом органе

13.5. По решению общего собрания членов Товарищества оно может быть преобразовано в потребительский кооператив.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Устав Товарищества утверждается Общим собранием членов товарищества и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

14.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения Общего собрания членов товарищества, принятого большинством голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Жилищному кодексу РФ и другим законодательным актам Российской Федерации и Г. Москвы и подлежат государственной регистрации.

14.3. К отношениям, не урегулированным настоящим Уставом, применяются нормы Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ.