УТВЕРЖДЕН
Решением общего собрания собственников помещений в здании по адресу: г. Москва, Рублевское шоссе, д. 107, - (Протокол общего собрания от __.__.2016)

УСТАВ

Товарищества

собственников жилья

«Рублёвские огни»

Москва 2017

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Рублёвские огни» (далее – Товарищество) является некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников недвижимого имущества (квартир, нежилых помещений, машиномест) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, Рублёвское шоссе, д. 107.

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке – Товарищество собственников жилья «Рублёвские огни».
Сокращенное наименование Товарищества на русском языке – ТСЖ «Рублёвские огни».

1.3. Место нахождения Товарищества:121552, Российская Федерация, г. Москва, Рублёвское шоссе, д. 107.
Почтовый адрес Товарищества: Рублёвское шоссе, д. 107, г. Москва, Российская Федерация, 121552.

1.4. Место нахождения органов управления Товарищества – председателя Товарищества и правления Товарищества: 121552, Российская Федерация, г. Москва, Рублёвское шоссе, д. 107.

1.5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.6. 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.

1.7. Товарищество от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступает истцом и ответчиком в суде.

1.8. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

1.9. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества.

1.10. Товарищество представляет законные интересы собственников Помещений, расположенных в Здании, в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

2. Термины и определения

При исполнении и толковании настоящего Устава (далее – Устав), если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь следующее значение:

2.1. Здание – многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Москва, Рублевское шоссе, д. 107.

2.2. Нежилое помещение – часть Здания, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в нежилых целях, находящаяся в собственности физических лиц, юридических лиц или Публичных образований.

2.3. Квартира – структурно обособленное жилое помещение в Здании, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком здании и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для постоянного проживания граждан и удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

2.4. Помещение – Нежилое помещение или Квартира.

2.5. Собственник – собственник Помещения.

2.6. Общее имущество – имущество, которое в соответствии с законодательством России принадлежит всем Собственникам на праве общей долевой собственности. Состав Общего имущества и порядок определения долей в праве общей собственности на Общее имущество определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.7. Публичное образование – самостоятельные участники гражданского оборота, которыми признаются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования.

2.8. Земельный участок – земельный участок, на котором расположены Здание, элементы озеленения и благоустройства, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Здания. Границы и размер земельного участка, на котором расположено Здание, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. Земельный участок входит в состав Общего имущества.

2.9. Член Товарищества – Собственник, вступивший в установленном порядке в Товарищество.

2.10. Доля в праве общей собственности – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество, определяющая долю Собственника в общем объеме обязательных платежей за

услуги и работы по управлению Зданием, содержанию, текущему и капитальному ремонту Общего имущества, а также долю голосов на общем собрании Собственников либо общем собрании членов Товарищества. Доля Собственника в праве общей долевой собственности определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.11. Коммунальные услуги – предоставляемые Собственникам в Здании услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению (теплоснабжению) и т.п.

2.12. Обслуживающие организации – организации, оказывающие Собственникам в Здании услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и ремонту Общего имущества.

2.13. Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие Коммунальные услуги Собственникам и другим лицам, пользующимся Помещениями.

2.14. Услуги по содержанию общего имущества – услуги, предоставляемые управляющей или обслуживающими организациями по осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в Здании; сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; содержанию и уходу за элементами озеленения, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества; и другие. Услуги по содержанию общего имущества в Здании предоставляются в соответствии с требованиями членов Товарищества, установленными ими на их общем собрании.

2.15. Текущий ремонт – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов Общего имущества и других объектов, расположенных на Земельном участке.

3. Цель и предмет деятельности Товарищества

3.1. Товарищество создано для достижения следующих целей:

3.1.1. Совместное владение, пользование и в установленных законом пределах распоряжение имуществом (вещами), в силу закона находящимся в общей собственности или в общем пользовании Собственников.

3.1.2. Обеспечение управления Общим имуществом.

3.1.3. Осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению, приращению и модернизации Общего имущества.

3.1.4. Предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся Помещениями.

3.1.5. Достижение иных целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.2. Предметом деятельности Товарищества являются:

3.2.1. Управление Зданием силами Товарищества либо заключение в интересах Собственников договора управления Зданием с управляющей организацией или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту Общего имущества.

3.2.2. Организация финансирования работ (услуг) по содержанию и ремонту Общего имущества, в том числе приём платежей, оплата услуг подрядных организаций, получение субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов.

3.2.3. Контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение технической документации на Здание, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту Общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

3.2.4. Строительство дополнительных помещений и объектов Общего имущества.

3.2.5. Оформление прав на объекты недвижимости и земельный участок, на котором они расположены.

3.2.6. Содержание и благоустройство Земельного участка.

3.2.7. Приобретение и реализация ценных бумаг, участие в хозяйственных обществах и в других некоммерческих организациях.

3.2.8. Представление законных интересов Собственников в договорных и иных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями, индивидуальными предпринимателями.

3.2.9. Представление законных интересов Собственников в судебных, государственных органах власти и органах местного самоуправления.

3.2.10. Организация проведения капитального ремонта (надстройки, реконструкции) Здания в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.3. 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 Российской Федерации и 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 и решениями общего собрания членов Товарищества.

4. Право собственности на Помещения и на Общее имущество

4.1. Собственники владеют, пользуются и распоряжаются принадлежащими им Помещениями в соответствии с назначением Помещений и пределами использования Помещений, установленными законодательством Российской Федерации.

4.2. При использовании Помещений должны соблюдаться права и законные интересы других лиц, а также правила пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и другие нормативные требования.

4.3. Общее имущество находится в общей долевой собственности Собственников. Собственники владеют, пользуются и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжаются Общим имуществом.

4.4. Уменьшение размера Общего имущества возможно только с согласия всех Собственников путем реконструкции Здания.

4.5. Доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество следуют судьбе права собственности на Помещение, принадлежащего данному Собственнику.

4.6. Собственник не вправе:
- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество;
- отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

4.7. Часть Общего имущества может быть передана Товариществом во временное владение и пользование на основе договора в случае, если это не нарушает права и законные интересы Собственников. Передача во владение и пользование заинтересованному лицу части Общего имущества осуществляется по решению общего собрания членов Товарищества, принятому в соответствии с Уставом и законодательством Российской Федерации.

4.8. Член Товарищества обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему Помещения.

5. Членство в Товариществе

5.1. Членами Товарищества могут быть являющиеся Собственниками физические лица, юридические лица и Публичные образования.

5.2. Юридические лица и Публичные образования – члены Товарищества приобретают права и осуществляют обязанности через свои органы (органы управления) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

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

5.4. Членство в Товариществе прекращается:
- с момента подачи членом Товарищества в правление Товарищества заявления о выходе из членов Товарищества;
- с момента прекращения права собственности члена Товарищества на Помещение;
- с момента смерти члена Товарищества или ликвидации юридического лица – члена Товарищества;
- в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5.5. Членами Товарищества могут стать наследники членов Товарищества, несовершеннолетние лица, а также лица, к которым перешло право собственности на Помещение в результате совершения сделок с недвижимостью, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5.6. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их законные представители в установленном порядке. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации,

совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

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

6. Реестр членов Товарищества

6.1. Товарищество обязано вести реестр членов Товарищества (далее – Реестр), который должен содержать:
- сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества (номер паспорта) и осуществлять связь с ними (почтовый адрес, e-mail, контактные телефоны);
- сведения о размерах принадлежащих членам Товарищества долей в праве общей собственности на Общее имущество;
- сведения о праве собственности членов Товарищества на Помещения.

6.2. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества в письменном виде достоверные сведения, предусмотренные пунктом 6.1 Устава, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

6.3. Риск наступления негативных последствий, связанных с неисполнением обязанности, указанной в пункте 6.2 Устава, возлагается на членов Товарищества, не исполнивших вышеназванную обязанность.

6.4. Ответственным за надлежащее и своевременное ведение Реестра является правление Товарищества. Правление Товарищества имеет право поручить ведение Реестра сотруднику Товарищества.

6.5. Правила ведения Реестра, порядок предоставления информации о членах Товарищества определяется правлением Товарищества.

7. Средства и имущество Товарищества

7.1. Товарищество является собственником своего имущества.

7.2. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное в Здании или за пределами Здания, приобретенное Товариществом по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

7.3. Средства Товарищества состоят из:

7.3.1. Вступительных взносов членов Товарищества.

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

7.3.3. Обязательных платежей членов Товарищества.

7.3.4. Платежей и взносов Собственников, не являющихся членами Товарищества, на совместное управление Общим имуществом в соответствии с заключенными с ними договорами.

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

7.3.6. Прочих поступлений.

7.4. По решению общего собрания членов Товарищества Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом. Специальные фонды могут образовываться в следующих целях:
- восстановление и ремонт Общего имущества;
- капитальный ремонт Здания, в том числе инженерного оборудования, лифтов;
- обустройство и содержание стоянок автотранспорта;
- благоустройство и озеленение Земельного участка;
- строительство объектов Общего имущества;
- оплата юридических, аудиторских и иных услуг, оказываемых Товариществу привлеченными лицами;
- другие цели, определенные общим собранием членов Товарищества.

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

7.6. Порядок образования специальных фондов и распоряжения средствами специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

8. Обязательные платежи членов Товарищества

8.1. Члены Товарищества обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту Общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества (далее – членские взносы), установленные решениями общих собраний членов Товарищества.

8.2. Члены Товарищества несут расходы на содержание и ремонт Общего имущества, Помещений, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

8.3. Установленные общим собранием членов Товарищества платежи производятся членами Товарищества в порядке, определенном решением правления Товарищества.

8.4. Члены Товарищества, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы (далее – нарушители), обязаны уплатить Товариществу штрафную неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (действующей на день установленного срока оплаты) от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно. Все убытки, возникшие у Товарищества в связи с ненадлежащим исполнением нарушителями своих обязательств, в том числе расходы на принудительное взыскание задолженности, подлежат безусловному взысканию с нарушителей сверх неустойки.

8.5. Неиспользование Собственником принадлежащего ему Помещения или отказ от пользования Общим имуществом не является основанием для освобождения Собственника полностью или частично от внесения обязательных платежей и взносов.

9. Права Товарищества

9.1. Товарищество вправе:

9.1.1. Заключать в соответствии с законодательством Российской Федерации договор управления Зданием и иные договоры, обеспечивающие управление Зданием, в том числе содержание и ремонт Общего имущества.

9.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт Общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию Здания, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие цели, установленные Уставом.

9.1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества на год размеры платежей и взносов для каждого Собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на Общее имущество.

9.1.4. Выполнять работы для Собственников и предоставлять им услуги.

9.1.5. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации.

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

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

9.1.8. В случае неисполнения Собственниками своих обязанностей по участию в общих расходах в судебном порядке потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

9.1.9. Потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных Товариществу убытков в результате неисполнения Собственниками обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

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

9.1.11. Осуществлять по поручению Собственников начисление, сбор и перечисление обязательных платежей управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям.

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

9.1.13. Принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации, связанной с эксплуатацией Здания.

9.1.14. Реализовывать прочие права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

9.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы Собственников, товарищество вправе:

9.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть Общего имущества.

9.2.2. В соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть Общего имущества.

9.2.3. Получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность Собственников земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.

9.2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации от имени и за счет Собственников застройку прилегающих к Зданию выделенных земельных участков.

9.2.5. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

9.3. Товарищество осуществляет реализацию прав в порядке и пределах, установленных законодательством Российской Федерации.

10. Обязанности Товарищества

Товарищество обязано:

10.1. Обеспечивать выполнение требований законодательства Российской Федерации и Устава.

10.2. Осуществлять управление Зданием в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

10.3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, обязательства по договору.

10.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние Общего имущества.

10.5. Обеспечивать выполнение всеми Собственниками обязанностей по содержанию и ремонту Общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на Общее имущество.

10.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения Общим имуществом.

10.7. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения Собственников Общим имуществом или препятствующих этому.

10.8. Представлять законные интересы Собственников, связанные с управлением Общим имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами.

10.9. Вести Реестр и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.10. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации 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.

10.11. Представлять законные интересы всех Собственников в договорных отношениях с управляющей организацией (в случае её наличия), ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

10.12. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб и заявлений Собственников на действия (бездействие) управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

10.13. Выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий.

10.14. Вести бухгалтерскую, статистическую, техническую и иную документацию.

10.15. Хранить в помещении правления Товарищества документы Товарищества, в том числе:
- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
- Реестр и документы, на основании которых в Реестр внесены записи;
- протоколы общих собраний членов Товарищества, протоколы заседаний ревизионной комиссии Товарищества, протоколы заседаний правления Товарищества, приказы и распоряжения председателя Товарищества;

- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество Товарищества;
- документы делопроизводства Товарищества;
- акты ревизионных проверок или заключений ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- иные документы, предусмотренные законодательством и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества.

10.16. Выполнять прочие обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

11. Права членов Товарищества и Собственников, не являющихся членами Товарищества

Члены Товарищества и Собственников, не являющихся членами Товарищества, имеют право:

11.1. Получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены законодательством Российской Федерации и Уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

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

11.3. Ознакомиться со следующими документами:
- устав Товарищества, внесенные в устав Товарищества изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- Реестр;
- бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на балансе Товарищества;
- протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения Собственников по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания Собственников в форме заочного голосования;
- техническая документация на Здание и иные связанные с управлением Зданием документы;
- иные предусмотренные законодательством Российской Федерации, Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

11.4. Реализовывать прочие права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

12. Обязанности членов Товарищества

Члены Товарищества обязаны:

12.1. Бережно относиться к Общему имуществу

12.2. Поддерживать принадлежащие им Помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с Помещениями, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования Помещениями, содержания Здания и придомовой территории, правила содержания Общего имущества.

12.3. Использовать принадлежащие им Помещения в соответствии с целевым назначением Помещений.

12.4. Выполнять требования Устава, решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и председателя Товарищества в пределах их полномочий.

12.5. Не нарушать права других Собственников.

12.6. Нести бремя содержания Общего имущества, принадлежащих им Помещений и инженерного оборудования.

12.7. Своевременно оплачивать членские взносы и вносить обязательные платежи, включая плату за Помещение и коммунальные услуги.

12.8. Своевременно извещать Товарищество или избранную в соответствии с законодательством Российской Федерации управляющую организацию о количестве граждан, фактически проживающих в принадлежащих им Квартирах или работающих в Нежилых помещениях.

12.9. Допускать в Помещение сотрудников Товарищества, управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

12.10. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом, в том числе в общих собраниях членов Товарищества.

12.11. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба Общему имуществу.

12.12. Предоставлять Товариществу или уполномоченной им управляющей организации информацию о лицах (фамилия, имя отчество, контактные телефоны, адреса), имеющих право доступа в Помещения во время отсутствия Собственников в случае проведения аварийных работ в Здании.

12.13. За свой счет устранять нанесенный ими ущерб Общему имуществу и имуществу других Собственников.

12.14. Предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащих им Помещений.

12.15. Соблюдать иные требования, установленные законодательством Российской Федерации или общим собранием членов Товарищества.

13. Органы управления и контроля Товарищества

13.1. Органами управления Товарищества являются:

13.1.1. Общее собрание членов Товарищества.

13.1.2. Правление Товарищества – коллегиальный исполнительный орган.

13.1.3. Председатель Товарищества – единоличный исполнительный орган.

13.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляют правление Товарищества и председатель Товарищества.

13.3. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, за законностью действий правления Товарищества, председателя Товарищества, соблюдением ими законодательства Российской Федерации, требований Устава и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества.

14. Общее собрание членов Товарищества

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

14.2. Общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном Уставом.

14.3. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

14.3.1. Определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования и использования имущества Товарищества.

14.3.2. Утверждение и изменение устава Товарищества.

14.3.3. Определение порядка приема в состав участников Товарищества и исключения из числа членов Товарищества, кроме случаев, если такой порядок определен законом.

14.3.4. Избрание членов правления Товарищества, председателя Товарищества, образование других органов Товарищества и досрочное прекращение их полномочий. Полномочия постоянно действующих органов Товарищества могут быть досрочно прекращены в случаях грубого нарушения ими своих обязанностей, обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьезных оснований, а также в других случаях, предусмотренных Уставом или законодательством Российской Федерации.

14.3.5. Утверждение годовых отчетов и бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

14.3.6. Принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц, об участии Товарищества в других юридических лицах.

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

14.3.8. Избрание ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества и назначение аудиторской организации или индивидуального аудитора Товарищества.

14.3.9. Принятие решений об установлении размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

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

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

14.3.12. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

14.3.13. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

14.3.14. Утверждение годового плана содержания и ремонта Общего имущества, отчета о выполнении такого плана.

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

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

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

14.3.18. Принятие и изменение по представлению председателя Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт Общего имущества, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

14.3.19. Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, председателя Товарищества.

14.3.20. Другие вопросы, отнесенные законодательством Российской Федерации к компетенции общего собрания членов Товарищества.

14.4. Общее собрание членов Товарищества может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления Товарищества.

14.5. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе правления Товарищества не ранее чем через один месяц и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года (в период с 01 февраля по 01 июля).

14.6. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе председателя Товарищества, правления Товарищества, ревизионной комиссии Товарищества, а также по письменному требованию любого члена Товарищества. В случае признания общим собранием членов Товарищества отсутствия уважительной причины для созыва внеочередного общего собрания членов Товарищества расходы на организацию общего собрания подлежат взысканию с инициатора собрания.

14.7. Уведомление членов Товарищества о проведении общего собрания членов Товарищества производится в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, путём размещения соответствующих сообщений на информационных досках в лифтовом холле первого этажа Здания, на сайте в сети Интернет, определяемом правлением Товарищества, и доставки уведомлений в почтовые ящики Помещений. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества. Способ уведомления членов Товарищества о проведении общего собрания членов Товарищества может быть изменен по решению общего собрания членов Товарищества.

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

14.9. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании членов Товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на Общее имущество.

14.10. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания членов Товарищества должно быть проведено повторное общее собрание членов Товарищества.

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

14.12. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, указанным в 14.3.7, 14.3.11 и 14.3.13 Устава, принимаются не менее чем двумя третями 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.

14.13. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель Товарищества или один из членов правления Товарищества.

14.14. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

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

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

14.17. 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.

14.18. Протоколы общих собраний членов Товарищества и решения членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

14.19. Решение общего собрания членов Товарищества, принятое в установленном Уставом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех членов Товарищества, которые не участвовали в голосовании.

14.20. Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения Собственников членом Товарищества, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения в помещении правления Товарищества или в ином месте, определенном решением общего собрания членов Товарищества и доступном для всех Собственников, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

14.21. Прочие вопросы проведения общих собраний членов Товарищества регулируются законодательством Российской Федерации.

15. Правление Товарищества

15.1. Руководство 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.

15.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества в количестве не менее трёх и не более семи человек общим собранием членов Товарищества на два года. По истечении срока действия полномочий правления Товарищества полномочия правления Товарищества сохраняются до избрания состава правления Товарищества на общем собрании членов Товарищества.

15.3. Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления Зданием, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) 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.

15.4. В состав правления Товарищества не могут входить родственники членов правления Товарищества и членов ревизионной комиссии Товарищества.

15.5. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

15.6. Заседание правления Товарищества созывается любым из членов правления Товарищества или председателем Товарищества путём извещения членов правления Товарищества любыми средствами связи о проведении заседания правления Товарищества не позднее чем за три календарных дня до проведения соответствующего заседания правления Товарищества. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления Товарищества.

15.7. 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 Товарищества, присутствующих на заседании. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества.

15.8. Выборы членов правления Товарищества проводятся открытым голосованием. При этом выдвижение кандидатов от юридических лиц, являющихся Собственниками, осуществляется письменно. Юридическое лицо может в любое время отозвать своего представителя из правления Товарищества.

15.9. В обязанности правления Товарищества входят:

15.9.1. Соблюдение Товариществом законодательства Российской Федерации и требований Устава.

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

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

15.9.4. Управление Зданием или заключение договоров на управление Зданием.

15.9.5. Наём работников для обслуживания Здания и их увольнение.

15.9.6. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт Общего имущества.

15.9.7. Ведение Реестра, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

15.9.8. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества.

15.9.9. Обеспечение выполнения обязанностей Товарищества.

15.9.10. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава или законодательства Российской Федерации.

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

15.11. Члены правления Товарищества при реализации своих прав и обязанностей, установленных Уставом, должны действовать в интересах Товарищества добросовестно и разумно.

15.12. Полномочия правления Товарищества или любого члена правления Товарищества могут быть досрочно прекращены решением общего собрания членов Товарищества. При выходе из Товарищества полномочия члена правления Товарищества прекращаются автоматически

15.13. Члены правления Товарищества несут перед Товариществом ответственность за причиненные своими действиями или бездействием убытки. При этом не несут ответственности члены правления Товарищества, голосовавшие против решения правления Товарищества, которое повлекло за собой причинение убытков Товариществу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу.

16. Председатель Товарищества

16.1. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава Председателя Товарищества сроком на два года. По истечении срока действия полномочий председателя Товарищества полномочия председателя Товарищества сохраняются до избрания председателя Товарищества на общем собрании членов Товарищества.

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

16.3. Председатель Товарищества:

16.3.1. Действует без доверенности от имени Товарищества.

16.3.2. Подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации, Уставом не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества.

16.3.3. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт Общего имущества, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

16.3.4. Выполняет другие обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

16.4. Председатель Товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии (ревизору) Товарищества, аудитору и любому члену Товарищества (по их требованию) свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

16.5. Полномочия председателя Товарищества могут быть досрочно прекращены решением общего собрания членов Товарищества. При выходе из Товарищества полномочия председателя Товарищества прекращаются автоматически.

17. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

17.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на два года. По истечении установленного срока полномочия ревизионной комиссии Товарищества прекращаются. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить председатель Товарищества, члены правления Товарищества, а также родственники председателя Товарищества или членов правления Товарищества.

17.2. Количественный состав ревизионной комиссии Товарищества определяется общим собранием членов Товарищества.

17.3. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии Товарищества.

17.4. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

17.4.1. Проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества.

17.4.2. Представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

17.4.3. 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.

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

17.4.5. Проверяет обоснованность операций Товарищества с денежными средствами, расчетных и кредитных операций.

17.4.6. Проверяет полноту и своевременность уплаты Товариществом налогов.

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

17.4.8. Выполняет прочие обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

17.5. Порядок работы и полномочия ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества устанавливается решением общего собрания членов Товарищества. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества подотчетна исключительно общему собранию членов Товарищества.

17.6. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут предусмотренную законодательством Российской Федерации ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных Уставом и законодательством Российской Федерации.

17.7. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества обязана:

17.7.1. Проверять выполнение правлением Товарищества и председателем Товарищества решений общих собраний членов Товарищества, правления Товарищества, законность совершенных правлением Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества.

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

17.7.3. Представить отчет о результатах ревизии на утверждение общего собрания членов Товарищества, который должен содержать рекомендации об устранении выявленных нарушений. Отчет предоставляется на общее собрание членов Товарищества только после направления его для ознакомления правлению Товарищества.

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

17.8. При выявлении фактов нарушений со стороны председателя Товарищества, правления Товарищества (членов правления Товарищества), которые могут привести к причинению ущерба Товариществу или Собственникам, ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества обязана созвать внеочередное общее собрание членов Товарищества и принять меры к пресечению нарушений.

17.9. По решению общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества может быть приглашен сторонний аудитор (аудиторская организация).

18. Ведение делопроизводства в Товариществе

18.1. Протокол общего собрания членов Товарищества подписывается лицами, определенными данным собранием в соответствии с законодательством Российской Федерации. Протокол заверяется печатью Товарищества и постоянно хранится в делах Товарищества. Неотъемлемыми приложениями к каждому протоколу общего собрания являются документы о регистрации участвующих в нем членов Товарищества и результатах их голосования (решения членов Товарищества).

18.2. Протоколы заседания правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества оформляются в письменной форме, подписываются членами правления Товарищества, председателем ревизионной комиссии (ревизором) Товарищества соответственно. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии заверяются печатью Товарищества и постоянно хранятся в делах Товарищества.

19. Прекращение деятельности Товарищества

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

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

19.3. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом или разделительным балансом.

19.4. Товарищество по решению членов Товарищества может быть преобразовано в потребительский кооператив.

19.5. Ликвидация Товарищества осуществляется на основаниях и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

19.6. Товарищество ликвидируется:

19.6.1. По решению общего собрания членов Товарищества, в том числе в случае физического уничтожения Здания.

19.6.2. По решению общего собрания Собственников, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов Собственников.

19.6.3. По решению суда.

19.6.4. В прочих случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

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

20. Заключительные положения

20.1. Устав Товарищества утверждается общим собранием членов Товарищества.

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

20.3. Во всех случаях, которые не предусмотрены Уставом, применяются соответствующие положения законодательства Российской Федерации.

20.4. В случае изменения законодательства Российской Федерации, регламентирующего деятельность Товарищества, и возникновением противоречий между нормами Устава и законодательства Российской Федерации, применяется законодательство Российской Федерации.

20.5. Расходы по созданию и регистрации Товарищества распределяются между членами Товарищества пропорционально их доле в праве общей собственности на Общее имущество.

20.6. Устав составлен в двух экземплярах: один экземпляр – для регистрирующего органа, один экземпляр – для Товарищества.