

УТВЕРЖДЕН
Протоколом № 42
Общего собрания членов ТСЖ
от 25 февраля 2024 г.

У С Т А В
Товарищества собственников жилья
"ЧЕРТАНОВО-17"
(новая редакция)

Москва
2024 г.

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «ЧЕРТАНОВО-17», именуемое в дальнейшем ТСЖ или Товарищество, является добровольным объединением граждан в многоквартирном доме (МКД). Товарищество создано для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Кировоградская улица, дом 2, обеспечения сохранности, содержания, эксплуатации, капитального и текущего ремонта этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме. Товарищество создано путем реорганизации Жилищно-строительного кооператива «ЧЕРТАНОВО-17» в форме преобразования.

Товарищество в своей деятельности руководствуется Гражданским и Жилищным кодексами РФ, другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации и настоящим Уставом.

1.2. Полное официальное наименование Товарищества: **Товарищество собственников жилья «ЧЕРТАНОВО-17».**

Краткое официальное наименование товарищества: **ТСЖ «Чертаново-17».**

1.3. Местонахождение Товарищества: город Москва

1.4. Товарищество создано без ограничения срока действия.

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

1.6. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве, видом товарищества собственников недвижимости.

1.7. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять интересы собственников помещений многоквартирного дома, находящегося в управлении Товарищества, в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, в предприятиях, организациях и учреждениях любой формы собственности и ведомственной подчиненности, а также в договорных отношениях с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, выступать истцом и ответчиком в суде.

1.8. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

2. ПРЕДМЕТ, ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Товарищество образовано для осуществления следующих целей:

2.1.1. совместное управление комплексом недвижимого имущества (общим имуществом) в многоквартирном доме;

2.1.2. обеспечение эксплуатации многоквартирного дома силами Товарищества, либо заключение в интересах собственников помещений договора управления МКД с юридическим или физическим лицом.

Управление МКД состоит в заключении договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, обеспечению сохранности, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, контроле исполнения обязательств по заключенным договорам, ведении бухгалтерской и технической документации на МКД, планировании объемов работ и услуг по содержанию, обеспечению сохранности, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установлению фактов не выполнения работ и не оказания услуг;

2.1.3. выполнение в интересах и за счет собственников помещений функций по обеспечению их коммунальными и другими услугами, в том числе по начислению им (членам и не членам Товарищества) коммунальных платежей и платежей в обеспечение управления, сохранения и содержания общего имущества, сбора платежей и осуществлению выплат по договорам с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, заключенным от имени собственников;

2.1.4. владение, пользование и в установленных законодательством РФ пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме;

2.1.5. представление законных интересов собственников помещений в МКД в судебных, государственных органах власти и местного самоуправления;

2.1.6. представление законных интересов собственников помещений в МКД в договорных и иных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями, индивидуальными предпринимателями;

2.1.7. улучшение условий проживания граждан в многоквартирном доме;

2.1.8. осуществление деятельности по сохранению, приращению и модернизации общего имущества;

2.1.9. осуществление деятельности по сдаче в аренду, найму общего имущества и в случае принятия такого решения собранием собственников МКД;

2.1.10. обеспечение рационального использования земельного участка, на котором расположен МКД, эксплуатация образованных на территории МКД (собственной и/или арендованной) мест парковки;

2.1.11. обеспечение соблюдения собственниками и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией МКД, утвержденных Общим собранием членов Товарищества;

2.1.12. исполнение роли заказчика на работы и услуги по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений, входящих в комплекс недвижимого имущества. Заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в обеспечение этой цели и исполнение обязательств, принятых по договорам;

2.1.13. осуществление мероприятий по рациональному использованию, благоустройству и озеленению придомовой территории;

2.1.14. обеспечение охраны общего имущества, осуществление мероприятий по поддержанию должного порядка на придомовой территории;

2.1.15. осуществление иных видов деятельности, не запрещенных законодательством Российской Федерации.

2.2. Товарищество, как некоммерческая организация, не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. ТСЖ осуществляет предпринимательскую деятельность только для достижения целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом;

2.3. Доходы, получаемые Товариществом, не подлежат распределению между членами ТСЖ, а используются для оплаты общих расходов и в иных целях, предусмотренных Уставом Товарищества и решениями Общих собраний членов ТСЖ.

2.4. Товарищество, на основании решения Общего собрания, может осуществлять управление многоквартирным домом, обеспечивать содержание, сохранность и ремонт общего имущества посредством найма персонала, согласно утвержденному Общим собранием штатному расписанию.

2.5. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений, направленные на достижение предусмотренных уставом целей и не запрещенные законодательством РФ (например: консультационные, интернет – связи, косметического ремонта и др.).

2.6. В доме может быть создано только одно Товарищество собственников жилья.

3. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПОМЕЩЕНИЯ, ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО

3.1. Собственнику помещения в МКД принадлежат права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным законодательством РФ.

3.2. Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей по этажу, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными органами управления РФ, города Москвы, решением собрания собственников МКД.

3.3. Жилые помещения используются только для проживания граждан.

3.4. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств, предприятий бытового и другого обслуживания и использование их в качестве складов и офисов.

3.5. Член Товарищества вправе осуществить переустройство и/или перепланировку принадлежащего ему помещения по согласованию с уполномоченным органом государственной власти г. Москвы в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ. Жилое помещение может быть переведено в нежилое, в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

3.6. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений. Собственники владеют, пользуются и в установленных жилищным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

3.7. Уменьшение размера общего имущества возможно только при проведении реконструкции помещения с согласия всех собственников помещений в МКД.

3.8. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема.

3.9. Доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника помещения (покупателя, наследника и т.п.) равна доле предшествующего собственника помещения.

3.10. Переустройство или перепланировка объектов общего имущества с целью изменения их функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится по соглашению собственников, достигнутому в соответствии с установленной настоящим уставом процедурой принятия решения Общего собрания собственников.

3.11. Часть общего имущества может быть передана в пользование любому заинтересованному лицу (лицам) в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. Передача в пользование заинтересованному лицу части общего имущества и установления правил пользования в случае необходимости осуществляется путем принятия соответствующего решения Общим собранием собственников помещений МКД.

3.12. Пользование заинтересованным лицом общим имуществом не должно нарушать права и законные интересы собственников, превышать допустимые пределы установленных нормативов и эксплуатационных требований: вибрации, звуко-, теплоизоляции в помещениях собственников.

3.13. Собственник помещения в МКД обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения, а также нести бремя расходов на содержание общего имущества в МКД в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в МКД.

4. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

4.1. Членами Товарищества могут быть граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления, являющиеся собственниками помещений.

4.2. Членами Товарищества могут стать наследники членов Товарищества, а также лица, к которым перешло право собственности на помещения в результате предусмотренных законодательством РФ сделок с недвижимостью.

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

4.4. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из ТСЖ или прекращения права собственности члена Товарищества на помещение, его смерти, ликвидации юридического лица – собственника помещения, либо ликвидации Товарищества как юридического лица.

4.5. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

4.6. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть исключен из членов Товарищества по решению Общего собрания членов Товарищества.

5. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

5. Товарищество имеет право:

5.1. Заключать с юридическим или физическим лицом договор управления многоквартирным домом, либо договор на реализацию части управляющих функций, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества. Осуществлять самостоятельно выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, в том числе физических лиц.

5.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год (бюджет, финансовый план), в том числе необходимые расходы на развитие имущественного комплекса, содержание, сохранение и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в ремонтно - резервный фонд, а также расходы на другие установленные уставом Товарищества цели.

5.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов (бюджета) на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в МКД в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

5.4. Определять порядок/способ начисления и внесения членских и иных взносов, а также обязательных платежей.

5.5. Осуществлять в интересах собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям.

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

5.7. Подготавливать предложения собственникам по развитию имущественного комплекса, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также определять расходы на их проведение.

5.8. Организовывать либо проводить проверку технического состояния общего имущества.

5.9. Осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

5.10. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности.

5.11. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ.

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

5.13. Устанавливать запирающие устройства, охранную сигнализацию и приборы видеонаблюдения в обеспечение сохранности общего имущества.

5.14. Приобретать средства пожаротушения.

5.15. Проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов и т.п.).

5.16. Осуществлять страхование имущества Товарищества и общего имущества МКД, а также гражданскую ответственность Товарищества при реализации уставной деятельности.

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

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

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

5.20. Продавать и передавать юридическим и физическим лицам, обменивать, сдавать в аренду движимое имущество Товарищества, оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса Товарищества в связи с физическим и моральным износом.

5.21. Получать в бессрочное пользование или в аренду, приобретать земельные участки для их рационального использования в интересах членов Товарищества, благоустройства, осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных построек.

5.22. В судебном порядке потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов, в случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах.

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

5.24. Участвовать, с согласия Общего собрания, во всякого рода организациях, ассоциациях, организовывать добровольные объединения собственников в целях оптимального решения уставных задач.

5.25. Определять порядок использования помещений и земельных участков, являющихся общим имуществом МКД или взятых в аренду.

5.26. Организовывать и содержать места парковки личного автотранспорта членов ТСЖ на придомовой территории многоквартирного дома.

5.27. Организовывать и содержать службы дежурных по подъездам дома и по контрольно-пропускным пунктам.

5.28. Совершать в рамках действующего законодательства иные операции и заключать сделки, соответствующие уставным целям Товарищества.

6. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

6. Товарищество обязано:

6.1. Обеспечивать выполнение требований законодательства РФ и настоящего устава.

6.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленным Жилищным кодексом РФ.

6.3. Представлять законные интересы собственников помещений в МКД в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, юридическими и физическими лицами, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

6.4. Заключать договоры о передаче функций по управлению, содержанию, обеспечению сохранности и ремонту общего имущества в МКД с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества, на условиях, определенных Общим собранием Товарищества.

6.5. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию, сохранности и ремонту общего имущества.

6.6. Выполнять в порядке, определенном законодательством, обязательства по договорам.

6.7. Контролировать исполнение организациями-подрядчиками договорных обязательств, осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг, составлять акты по фактам неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств.

6.8. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому.

6.9. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в МКД при установлении правил, условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

6.10. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию, сохранению и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, а также обязанностей собственников по капитальному ремонту общего имущества.

6.11. Устанавливать причины нанесения вреда общему имуществу, а также имуществу собственников помещений.

6.12. Осуществлять контроль использования членами Товарищества принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме.

6.13. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированных переустройствах и перепланировках помещений, а также об их использовании не по назначению.

6.14. Осуществлять прием и рассмотрение обращений и жалоб собственников помещений.

6.15. Выдавать собственникам помещений справки и иные документы, предусмотренные законодательством, в пределах своих полномочий.

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

6.17. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно, в течение первого квартала текущего года, направлять копию этого реестра в Государственную жилищную инспекцию.

6.18. Хранить документы:

- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
- протоколы Общих собраний собственников помещений и членов Товарищества, протоколы Ревизионной комиссии, протоколы заседаний Правления;
- документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;
- дела, согласно номенклатуре дел;
- акты ревизионной проверки или заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и финансовых органов контроля;
- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями Общего собрания Товарищества.

6.19. Хранить документы по месту нахождения своего исполнительного органа.

6.20. Выполнять иные обязанности в пределах полномочий, предоставленных Общими собраниями членов Товарищества.

7. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

7. Член Товарищества имеет право:

7.1. Самостоятельно, в пределах установленных законодательством РФ, распоряжаться принадлежащим ему помещением.

7.2. Участвовать в Общем собрании членов Товарищества и голосовать лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью.

7.3. Избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества.

7.4. Знакомиться с Уставом Товарищества, Протоколами общих собраний, заседаний Правления и получать в случае необходимости заверенные выписки из этих документов.

7.5. Добровольно выйти из состава членов Товарищества, заключив с Товариществом договор о передаче функций по управлению, содержанию обеспечению сохранности и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

7.6. Обжаловать в судебном порядке решения Общего собрания членов Товарищества, которые не соответствуют законодательству РФ и нарушают его права и охраняемые законом интересы.

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

7.8. Осуществлять иные права, не запрещенные настоящим уставом и законодательством РФ.

8. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

8. Член Товарищества обязан:

8.1. Соблюдать жилищное и гражданское законодательство, бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории и находящимся на ней зеленым насаждениям.

8.2. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, использовать его в соответствии с целевым назначением, соблюдать права и законные интересы соседей, других собственников, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества, другие правила, установленные Товариществом.

8.3. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания МКД и придомовой территории, не использовать для хранения своих вещей общие этажные холлы, эвакуационные лестницу и балкон.

8.4. Выполнять требования настоящего Устава, решения Общих собраний членов Товарищества и Правления ТСЖ.

8.5. Нести бремя содержания принадлежащего помещения и своей доли в общем имуществе.

8.6. Своевременно, до 10-го числа месяца, следующего за оплачиваемым, вносить обязательные платежи: за коммунальные услуги, на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД и другие платежи, установленные Общим собранием ТСЖ. Не допускать выборочной оплаты установленных в Товариществе платежей.

Член Товарищества, собственник, не являющийся членом ТСЖ, не может отказаться от внесения установленных платежей в силу длительного неиспользования помещения, отказа от использования помещения, отказа от использования отдельных объектов общего имущества, отсутствия на Общем собрании членов Товарищества, установившего эти платежи.

8.7. В случае несвоевременной (после 10 числа следующего за оплачиваемым месяцем или срока, установленного Общим собранием, Правлением Товарищества) и/или неполной уплаты платежей, уплачивать пени в размере, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

8.8. Внести все установленные в Товариществе платежи до передачи права собственности на принадлежащее ему помещение в многоквартирном доме другому юридическому или физическому лицу.

8.9. Извещать Товарищество или уполномоченную им управляющую организацию (управляющего) о сдаче помещения в аренду, о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о гражданах, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем.

8.10. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу.

8.11. Допускать в помещение должностных лиц Товарищества и вместе с ними представителей управляющей и обслуживающей организации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, относящихся к общему имуществу собственников помещений МКД.

8.12. Участвовать в Общих собраниях членов Товарищества.

8.13. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу МКД.

8.14. Предоставлять Товариществу или уполномоченной им управляющей организации (управляющему) информацию (контактные телефоны) о лицах, имеющих доступ в помещение члена Товарищества (собственника), в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ.

8.15. За свой счет устранять нанесенный им, а также лицами, проживающими в помещении члена Товарищества, ущерб имуществу других собственников помещений и общему имуществу собственников в многоквартирном доме.

8.16. Предоставлять Товариществу сведения о обременении принадлежащего ему помещения.

8.17. Соблюдать действующее законодательство, требования нормативных документов РФ и г. Москвы при осуществлении переустройства помещений в МКД.

8.18. Знакомиться с информацией, размещаемой Товариществом в местах общего пользования.

8.19. Оказывать содействие Товариществу в осуществлении им своей деятельности.

9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Органами управления Товарищества являются:

9.1.1. Общее собрание членов Товарищества;

9.1.2. Правление Товарищества.

9.2. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов Товарищества.

9.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

9.4. Контроль за работой Правления Товарищества, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений Общих собраний осуществляет Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества.

10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

10.2. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в очной форме (совместное присутствие членов Товарищества), в форме заочного голосования, а также в форме очно – заочного голосования.

Общие собрания членов Товарищества могут проводиться с использованием информационных систем.

10.3. Общее собрание членов Товарищества, проводимого в любой форме, вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания членов Товарищества.

10.4. Голосование на Общем собрании членов Товарищества, проводимого в любой форме, осуществляется путем принятия членами ТСЖ персональных решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

10.5. Годовое Общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе Правления Товарищества не позднее 60 (шестидесяти) дней после окончания финансового года.

10.6. Повестка дня формируется Правлением ТСЖ на основании требований настоящего Устава и задач, решение которых, по мнению Правления, является необходимым для Товарищества в предстоящем периоде.

Каждый член Товарищества в течение всего срока полномочий Правления Товарищества вправе адресовать свои предложения Правлению по включению в повестку дня Общего собрания тех или иных вопросов. Правление Товарищества обязано письменно уведомить заявителя о решении, принятом по его заявлению.

10.7. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора), членов Товарищества, обладающих суммарно не менее 10% голосов.

10.8. Организация Общего собрания членов Товарищества:

10.8.1. уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества не позднее чем за 10 (десять) дней до даты его проведения направляется (вручается) членам Товарищества под личную подпись.

По просьбе члена Товарищества уведомление может быть выслано в письменной форме путем почтового отправления по месту его фактического жительства не позднее чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества или по указанной им электронной почте.

Товарищество не несет ответственность за неуведомление членов Товарищества, отсутствующих по месту жительства в период организации и проведения Общего собрания членов Товарищества;

10.8.2. в уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание, дата, место и время проведения Общего собрания и выносимые на обсуждение вопросы (повестка дня), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на таком собрании, адрес или место, где с ними можно ознакомиться. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня;

10.8.3. количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на Общем собрании ТСЖ, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме;

10.8.4. член Товарищества вправе участвовать в Общем собрании и голосовать лично, либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной в порядке, предусмотренном Гражданским Кодексом РФ;

10.8.5. общее собрание правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более 50% (пятидесяти процентов) голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

В случае отсутствия кворума назначается либо новая дата собрания, либо далее собрание проходит в очно – заочной форме;

10.8.6. общее собрание ведет председатель Правления Товарищества, а в случае его отсутствия - один из членов Правления Товарищества. В случае отсутствия вышеуказанных лиц собрание ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей;

10.8.7. решения Общего собрания оформляется протоколом, в который по каждому вопросу включается изложение сути вопроса, перечисляются участники собрания, выступившие в ходе обсуждения, приводятся тезисы их выступлений. Протокол собрания подписывается председателем собрания, секретарем собрания и председателем счетной комиссии;

10.8.8. при заочной форме проведения собрания голосование по каждому вопросу проводится путем письменного заполнения бюллетеня (решения), форма которого утверждается Правлением ТСЖ, и содержащего следующие сведения: данные о члене ТСЖ (фамилия, имя, отчество; паспортные данные; сведения о помещении, находящемся в собственности; формулировка вопроса из повестки дня, предлагаемое решение, варианты голосования). Заполненный бюллетень заверяется личной подписью голосовавшего. При голосовании через доверенное лицо, к бюллетеню должна быть приобщена доверенность;

10.8.9. бюллетени (решения) передаются участникам собрания вместе с уведомлением о собрании, в котором дополнительно указывается место, где будут приниматься заполненные бюллетени, и крайний срок их приема;

10.8.10. подсчет голосов ведет счетная комиссия, которая утверждается Общим собранием членов ТСЖ. Годность бюллетеней определяется счетной комиссией. Протоколы счетной комиссии подписываются членами комиссии.

10.9. К исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

10.9.1. принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;

10.9.2. предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом;

10.9.3. принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, капитальном ремонте общего имущества;

10.9.4. принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

10.9.5. предоставление в пользование или ограниченное пользование части общего имущества в многоквартирном доме;

10.9.6. принятие решений о сдаче в аренду части общего имущества в МКД;

10.9.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

10.9.8. принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества;

10.9.9. принятие решений о страховании имущества Товарищества и общего имущества в многоквартирном доме;

10.9.10. внесение изменений и дополнений в устав Товарищества;

10.9.11. передача управляющей организации или управляющему полномочий (полностью или частично) по управлению многоквартирным домом;

10.9.12. избрание членов Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора);

10.9.13. утверждение перечня работ и услуг по содержанию, сохранности, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также программы развития домовладения;

10.9.14. установление размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества;

10.9.15. образование специальных фондов Товарищества, в том числе ремонтно - резервного, на развитие домовладения, восстановление и ремонт общего имущества и его оборудования, проведение капитального ремонта общего имущества;

10.9.16. утверждение годового плана финансовой деятельности Товарищества (бюджета) и отчета о его выполнении;

10.9.17. рассмотрение жалоб на действия Правления, председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора);

10.9.18. принятие и изменение, по представлению председателя Правления Товарищества, правил внутреннего распорядка работников Товарищества, штатного расписания, положения об оплате их труда;

10.9.19. определение размера вознаграждения членам Правления Товарищества, в том числе Председателю Правления;

10.9.20. исключение из членов Товарищества;

10.9.21. утверждение внутренних регламентов Товарищества, в том числе Правил содержания автотранспорта, проживания, ведения Общего собрания членов Товарищества, деятельности его Правления;

10.9.22. утверждение отчетов Правления Товарищества, актов ревизионной комиссии (ревизора);

10.9.23. другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции Общего собрания членов Товарищества.

10.10. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления.

10.11. По вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания членов Товарищества в соответствии с п.п. 10.9.1. - 10.9.7 настоящего Устава, решения принимаются не менее чем 2/3 (двумя третями) голосов от общего числа голосов членов Товарищества. По остальным вопросам решения принимаются простым большинством голосов от числа голосов присутствующих на собрании.

10.12. Одновременно с Общим собранием членов ТСЖ может проводиться Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома для решения вопросов, отнесенных законодательством к компетенции Общего собрания собственников.

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

10.14. Решения Общего собрания и результаты голосования доводятся до сведения членов Товарищества в течение 10 дней путем размещения на информационных стендах в подъездах.

10.15. Члены Товарищества вправе обжаловать в суде решения Общего собрания или решение органа управления Товарищества, которые нарушают права и законные интересы собственника помещения.

11. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на два года и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам деятельности Товарищества за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества.

11.2. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества. Численный состав членов Правления Товарищества устанавливается Общим собранием членов Товарищества и не может быть менее трех членов.

11.3. Выборы членов Правления Товарищества могут быть проведены открытым или тайным голосованием.

11.4. Первое заседание Правления Товарищества проводится сразу после проведения Общего собрания членов Товарищества, на котором были избраны члены Правления. Правление Товарищества на своем первом заседании обязано избрать из своего состава председателя Правления Товарищества.

11.5. В обязанности Правления Товарищества входят:

11.5.1. обеспечение текущей деятельности Товарищества;

11.5.2. обеспечение соблюдения Товариществом и его членами действующего законодательства и требований Устава;

11.5.3. контроль своевременного внесения собственниками коммунальных и установленных Общим собранием платежей и целевых взносов;

11.5.4. составление смет доходов и расходов (финансового плана, бюджета) Товарищества на соответствующий год, программы развития домовладения, номенклатуры и размеров обязательных платежей собственников с обоснованиями, отчетов о финансовой деятельности, предоставление их на утверждение Общему собранию членов Товарищества;

11.5.5. управление многоквартирным домом, заключение договора на управление МКД или передачу по договору части управляющих функций;

11.5.6. подбор и наем управляющего МКД при необходимости, передача ему управленческих функций, контроль его деятельности;

11.5.7. созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;

11.5.8. осуществление бухгалтерской, статистической и иной отчетности;

11.5.9. рассмотрение заявлений и жалоб членов Товарищества;

11.5.10. разработка и вынесение на утверждение Общего собрания членов Товарищества перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, перечней дополнительных работ, а также расчет их стоимости;

11.5.11. осуществление по поручению собственников помещений начислений, сбора, перечисления и перерасчета обязательных и иных платежей, а также взносов собственников, своими силами либо путем привлечения третьих лиц;

11.5.12. обеспечение проверки технического состояния общего имущества;

11.5.13. разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

11.5.14. прекращение полномочий председателя Правления и выборы нового;

11.5.15. выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава, законодательства РФ и г. Москвы;

11.5.16. передача технической, бухгалтерской и иной документации на дом, а также учредительных и иных документов новому составу Правления;

11.5.17. при ликвидации Товарищества и (или) изменения способа управления осуществление передачи всех видов документации ликвидационной комиссии или новой управляющей организации.

11.6. Заседание Правления Товарищества созывается его председателем не реже 1 раза в 3 месяца. Внеочередные заседания Правления проводятся по требованию любого члена Правления или Ревизионной комиссии (ревизора).

11.7. Заседание Правления признается правомочным при участии в нем большинства членов Правления.

11.8. Решение Правления признается правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов Правления Товарищества.

11.9. Решение Правления оформляется протоколом, который подписывается председателем и секретарем Правления.

11.10. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим уставом порядке сметой расходов (бюджетом) Товарищества.

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

11.12. Член Правления, выбывший из членов Товарищества по причине отчуждения права собственности, теряет право являться членом Правления.

11.13. Председатель Правления Товарищества и члены Правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

11.14. При заключении договора с управляющей организацией или управляющим, Правление передает ей (ему) свои функции (полностью или частично).

12. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Председатель Правления Товарищества избирается на заседании членов Правления Товарищества из числа членов Правления на срок полномочий Правления ТСЖ. Председателем Правления Товарищества не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо.

12.2. Председатель Правления обеспечивает выполнение решений Общего собрания членов Товарищества, Правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы, и совершает сделки в рамках решений, принятых Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества.

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

12.4. Председатель Правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей Общим собранием членов Товарищества или Правлением. При досрочной смене председателя, вновь избранный председатель выбирается на срок действия ранее избранного Правления.

12.5. В обязанности председателя Правления входит:

12.5.1. планирование, созыв, организация заседаний Правления Товарищества и председательствование на них;

12.5.2. оформление, подписание и хранение протоколов заседаний Правления Товарищества;

12.5.3. обеспечение выполнения решений Общего собрания и Правления Товарищества;

12.5.4. руководство текущей деятельностью Товарищества;

12.5.5. руководство деятельностью должностных лиц и наемного персонала Товарищества;

12.5.6. заключение от имени собственников и за их счет договоров на обеспечение обслуживания, сохранности, эксплуатации и ремонта общего имущества, поставку коммунальных услуг;

12.5.7. наем и увольнение работников для обслуживания многоквартирного дома;

12.5.8. ведение реестров собственников, членов Товарищества, обеспечение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

12.5.9. контроль выполнения заключенных договоров, установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов;

12.5.10. установление причин причинения вреда имуществу собственников;

12.5.11. хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;

12.5.12. выдача собственникам помещений справок, иных документов, заверение подписей и документов в пределах своей компетенции и полномочий;

12.5.13. осуществление контроля исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

12.5.14. осуществление приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

12.5.15. разработка и представление на Общее собрание членов Товарищества штатного расписания, правил внутреннего распорядка и Положения об оплате труда наемного персонала Товарищества;

12.5.16. подписание на основании решений Правления договоров с поставщиками ресурсов и услуг, на техническое обслуживание домовладения, связанных с содержанием, сохранностью, ремонтом общего имущества, с хозяйственной (предпринимательской) деятельностью;

12.5.17. представление без доверенности интересов Товарищества в суде, арбитражном суде, органах власти и государственного управления, административных органах, предприятиях, организациях и учреждениях любой формы собственности и ведомственной подчиненности;

12.5.18. подписание соглашений (договоров) с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества, о передаче ими своих прав по управлению многоквартирным домом и о возмещении ими расходов по управлению и содержанию общего имущества на условиях, установленных Общим собранием членов Товарищества;

12.5.19. обеспечение текущего надзора за сохранностью, техническим, санитарным и противопожарным состоянием общего имущества в соответствии с действующими нормативными требованиями;

12.5.20. организация службы дежурных по подъездам дома и контрольно - пропускным пунктам;

12.5.21. организация эксплуатации мест парковки личного автотранспорта собственников помещений МКД;

12.5.22. контроль соблюдения установленного порядка при осуществлении переустройства и перепланировки помещений в жилом доме, согласование замены отопительных и сантехнических приборов;

12.5.23. предоставление членам Товарищества информации о деятельности Товарищества, состоянии общего имущества, ознакомление их с протоколами собраний и заседаний Правления Товарищества;

12.5.24. выполнение иных обязанностей, согласно действующему законодательству, Уставу Товарищества и решениям Общего собрания и Правления ТСЖ.

12.6. Председатель Правления имеет право:

12.6.1. в пределах своей компетенции, давать указания, исполнение которых обязательно для должностных лиц и наемного персонала Товарищества;

12.6.2. в случае возникновения аварийной ситуации в помещениях многоквартирного дома, грозящей повреждению имущества собственников и, не имея возможности связаться с владельцем помещения, где произошла авария, ликвидировать аварию всеми возможными средствами;

12.6.3. в пределах своей компетенции действовать от имени Товарищества без доверенности, подписывать платежные документы, открывать счета в банках, совершать действия, которые в соответствии с настоящим Уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или Общим собранием Товарищества.

12.7. В случае выбытия Председателя Правления его функции исполняет член Правления Товарищества в соответствии с решением Правления.

13. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается Общим собранием членов Товарищества на срок полномочий Правления ТСЖ и подотчетна только Общему собранию ТСЖ.

13.2. Количественный состав Ревизионной комиссии определяет Общее собрание членов Товарищества. Выбор одного ревизора возможен только в случае его профессиональной подготовленности.

13.3. В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества.

13.4. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя. Председатель Ревизионной комиссии или ревизор должен иметь экономическое или бухгалтерское образование.

13.5. Ревизионная комиссия (ревизор):

13.5.1. контролирует деятельность Правления Товарищества и его председателя;

13.5.2. отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности;

13.5.3. руководствуется действующим законодательством и настоящим Уставом.

13.6. Члены Ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим уставом и законодательством РФ.

13.7. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества обязана:

13.7.1. проверять выполнение Правлением Товарищества и председателем Правления решений Общих собраний членов Товарищества, законность совершенных Правлением от имени Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества;

13.7.2. осуществлять плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению Общего собрания членов Товарищества либо по требованию большинства членов Правления Товарищества осуществлять неплановые комплексные или целевые проверки;

13.7.3. предоставлять акты о результатах ревизии на Общее собрание членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений;

13.7.4. информировать Правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на Общем собрании членов Товарищества;

13.7.5. контролировать своевременность рассмотрения Правлением Товарищества и его председателем заявлений членов Товарищества.

13.8. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членам либо при выявлении злоупотреблений членами Правления Товарищества и председателя Правления своими полномочиями Ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное Общее собрание членов Товарищества либо обратиться в правоохранительные органы или в суд.

13.9. По решению Общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества кроме Ревизионной комиссии (ревизора) может быть приглашен независимый аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности, если это предусмотрено законодательством.

14. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

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

14.2. Деятельность Товарищества финансируется за счет:

14.2.1. вступительных, членских и иных взносов членов Товарищества, в том числе на создание специальных фондов;

14.2.2. доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленной на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей ТСЖ;

14.2.3. обязательных платежей членов Товарищества;

14.2.4. платежей и взносов собственников, не являющихся членами Товарищества, на управление, содержание, обеспечение сохранности и ремонта общего имущества;

14.2.5. бюджетных средств (субсидий) на содержание и ремонт общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством РФ случаях;

14.2.6. накопительных платежей собственников в ремонтно-резервном фонде, фонде капитального ремонта, других фондах, образованных Товариществом.

В случае принятия собственниками помещений решения о проведении капитального ремонта или других капиталоемких работ, устанавливается перечень и стоимость работ, сроки их проведения и размеры платежей на выполнение указанных работ для каждого собственника.

14.2.7. добровольных взносов и пожертвований;

14.2.8. прочих поступлений.

14.3. Согласно решению Общего собрания Товарищества, образованная по любой статье деятельности Товарищества экономия денежных средств, в том числе от взносов на оплату коммунальных услуг, может быть помещена в ремонтно-резервный фонд, без предварительного возвращения собственникам.

14.4. По решению Общего собрания членов ТСЖ, Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом и решениями Общих собраний членов ТСЖ.

14.5. Специальные фонды могут состоять из взносов членов Товарищества, собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, средств, полученных Товариществом в результате хозяйственной деятельности и других источников. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

14.6. Часть свободных денежных средств может быть помещена в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги исключительно на основании решения Общего собрания членов Товарищества.

14.7. Товарищество обеспечивает, в интересах и по поручению своих членов, начисление и сбор платежей, а также своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности. Товарищество также обеспечивает начисление, сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в МКД, если иное не зафиксировано в решении Общего собрания членов ТСЖ, договорах с предприятиями – поставщиками услуг или управляющей организацией. Порядок определения и внесения платежей членов Товарищества и других собственников определяется настоящим Уставом либо специальным Положением, принятым Общим собранием членов ТСЖ.

15. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. Члены Товарищества (а также собственники – не члены Товарищества) обязаны нести расходы по управлению, содержанию, обеспечению сохранности, текущему и капитальному ремонту общего имущества, другие расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества, а также уплачивать членские и целевые взносы, установленные решениями Общих собраний членов Товарищества и оплачивать коммунальные услуги.

15.2. Члены Товарищества оплачивают содержание и ремонт общего имущества МКД пропорционально размеру своей доли в общем имуществе, т.е. пропорционально площади находящегося в собственности помещения. Оплата производится на основании платежного документа, форма которого утверждается Общим собранием членов ТСЖ. Размеры платежей определяются на основании решения Общего собрания и принятого на Общем собрании членов ТСЖ расчета-обоснования.

15.3. Члены Товарищества оплачивают через ТСЖ услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, вывоз и переработку твердых коммунальных и крупногабаритных отходов, услуги телевидения и радио до перехода на индивидуальные договоры с ресурсоснабжающими организациями, осуществленного на основании решения Общего собрания собственников.

Услуги по вывозу строительного мусора, образованного при ремонте помещений, находящихся в собственности, оплачиваются собственниками помещений индивидуально.

15.4. Общее собрание ТСЖ ежегодно определяет обязанности членов ТСЖ, собственников помещений в МКД в отношении внесения жилищных и коммунальных платежей, взносов и сборов, определяя их размеры, сроки и процедуру их взимания при необходимости.

15.5. Члены Товарищества и собственники помещений, не состоящие в ТСЖ, обязаны осуществлять платежи, установленные Общим собранием ТСЖ и платежи за коммунальные услуги, ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

15.6. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят установленные Общим собранием членов ТСЖ платежи в тех же размерах и порядке, что и члены Товарищества, если иное не установлено Товариществом в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества.

15.7. Наниматели по договору социального найма или договору найма государственного или муниципального жилищного фонда вносят платежи в тех же размерах и порядке, что и члены Товарищества, если иное не установлено Товариществом в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственником государственного или муниципального жилищного фонда.

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

15.9. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или по решению Общего собрания членов ТСЖ направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, определенные Уставом ТСЖ. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ.

15.10. К обязательным платежам собственников недвижимого имущества в МКД, как членов, так и не членов ТСЖ относятся:

15.10.1. платежи на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества МКД;

15.10.2. платежи за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, вывоз и переработка твердых коммунальных и крупногабаритных отходов);

15.10.3. платежи за сервисные услуги (дежурство в подъездах, на КПП, содержание мест парковки, видеонаблюдение, озеленение, страхование и пр.), в случае их принятия Общим собранием членов ТСЖ;

15.10.4. иные платежи в обеспечение уставной деятельности согласно решению Общего собрания ТСЖ.

15.11. обязательные платежи устанавливаются в соответствии с федеральным законодательством, нормативными актами г. Москвы, настоящим Уставом и решениями Общих собраний членов ТСЖ.

16. БЮДЖЕТ ТОВАРИЩЕСТВА

16.1. Основным документом финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ по управлению МКД является бюджет ТСЖ (ориентировочный финансовый план).

16.2. Бюджет ТСЖ включает в себя все возможные доходы Товарищества, в том числе: обязательные платежи собственников помещений, дотации государственной поддержки (субсидии), доходы от хозяйственной деятельности и иные доходы. Бюджет также включает в себя все расходы ТСЖ.

В случае отмены или не поступления дотаций, их возмещение обеспечивается собственниками помещений.

16.3. Бюджет утверждается не реже одного раза в год на Общем собрании членов Товарищества.

17. ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

17.1. Делопроизводство в Товариществе осуществляется согласно номенклатуре дел, утверждаемой Правлением Товарищества на каждый отчетный период.

17.2. Протоколы Общих собраний членов Товарищества оформляются в письменной форме, подписываются председателем и секретарем собрания. Протоколы Общих собраний заверяются печатью Товарищества. Протоколы Общих собраний и решения членов Товарищества хранятся в его делах постоянно.

17.3. Протоколы заседаний Правления Товарищества оформляются в письменной форме, подписываются председателем и секретарем Правления Товарищества. Протоколы заседаний Правления заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

17.4. Протоколы заседаний и акты Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества оформляются в письменной форме, подписываются председателем Ревизионной комиссии (ревизором). Протоколы заседаний и акты Ревизионной комиссии, (ревизора) хранятся в делах Товарищества постоянно.

17.5. Протоколы Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества (или их заверенные копии), заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию.

18. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

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

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

18.3. Товарищество ликвидируется:

18.3.1. по решению Общего собрания членов Товарищества, в том числе в случае физического уничтожения МКД;

18.3.2. по решению собственников помещений в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

18.3.3. по решению суда.

18.4. Порядок ликвидации Товарищества:

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

18.4.2. при ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально доле участия, а архив, дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в архив на территории, которой расположено Товарищество. Осуществление указанных действий реализует Ликвидационная комиссия, избранная Общим собранием членов Товарищества;

18.4.3. ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

19. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

19.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения Общего собрания. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации.

19.3. Решение об утверждении Устава Товарищества в новой редакции или внесении в него изменений принимается большинством голосов от общего числа голосов участвующих в собрании членов Товарищества или их представителей.

19.4. В течение трех месяцев после регистрации новой редакции Устава или изменений в Уставе Товарищество направляет в органы жилищного надзора и ГИС ЖКХ заверенные председателем Правления Товарищества копию Устава, с внесенными изменениями, и выписку их протокола Общего собрания об утверждении новой редакции Устава или принятых изменений.

19.5. Расходы по образованию и регистрации Товарищества распределяются между собственниками жилых и нежилых помещений, пропорционально их доли в праве общей собственности на общее имущество.

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