

«УТВЕРЖДЕН»
Решением общего собрания членов
Товарищества собственников жилья
«Щелковское шоссе»
Протокол № 1/12
от «04» апреля 2012 г.

УСТАВ

Товарищества собственников жилья

«Щелковское шоссе»

(новая редакция)

г. Москва
2012 г.

1. Общие положения

- 1.1. Товарищество собственников жилья «Щелковское шоссе», именуемое в дальнейшем «Товарищество», образованное на базе вновь созданного дома 95, корпус 1 по Щелковскому шоссе, создано решением Заказчика - Застройщика (протокол №1 от 23.02.2001г.), зарегистрировано Московской регистрационной палатой 29.03.2001г. (рег. № 002.034.867) и внесено в ЕГРЮЛ Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по городу Москве 23 сентября 2002г. за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700242063, ИНН 7718180546, КПП 771801001, ОКПО 5658059, является некоммерческой организацией, создано и действует в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов при объединении собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 107589, Россия, г. Москва, Щелковское шоссе, дом 95, корп.1. Настоящая редакция Устава Товарищества принята в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Жилищного Кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов и в связи с приведением в соответствие с действующим законодательством (вступлением в силу положений Федерального закона № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).
- 1.2. Полное и сокращенное официальное наименование Товарищества:
полное наименование Товарищества: **Товарищество собственников жилья «Щелковское шоссе»;**
сокращенное наименование Товарищества: **ТСЖ «Щелковское шоссе».**
- 1.3. Место нахождения Товарищества: **107589, Россия, г. Москва, Щелковское шоссе, д.95, корп.1.**

2. Правовой статус Товарищества

- 2.1. Товариществом признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставлению коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном многоквартирном доме.
- 2.2. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, а в части жилищных правоотношений – также законодательными актами города Москвы и настоящим Уставом.
- 2.3. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. «Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья.»;
- 2.4. Товарищество имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в учреждениях банков Российской Федерации и иностранных банков в рублях и иностранной валюте, круглую печать и штамп со своим полным наименованием и указанием на место нахождения Товарищества.
- 2.5. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.
- 2.6. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

- 2.7. Членами Товарищества могут быть как российские юридические лица и граждане, так и иностранные юридические лица и граждане, являющиеся собственниками помещений в жилом многоквартирном доме.
- 2.8. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

3. Цели Товарищества

3.1 Целями Товарищества являются:

- 1) управление общим имуществом в многоквартирном доме;
- 2) обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) реализация собственниками помещений в многоквартирном доме прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
- 4) распределение между членами Товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
- 5) обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- 6) обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также иных пользователей жилых и нежилых помещений;
- 7) обеспечения соблюдения членами Товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами норм правил пользования помещениями в многоквартирном доме, местами общего пользования и придомовой территории;
- 8) выполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- 9) заключение договоров, контрактов, соглашений с физическими и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- 10) исполнение обязательств по договорам;
- 11) проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- 12) получения и использования на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными настоящим Уставом, кредитов банков, в том числе под залог общего имущества;
- 13) осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, законодательными актами города Москвы и настоящим Уставом;
- 14) представление общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- 15) защита прав и интересов членов Товарищества.

4. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

4.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей собственности общее имущество в данном многоквартирном доме:

- 1) помещения в данном доме не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для

организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованием земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

- 4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, а также настоящим Уставом пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.
- 4.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.
- 4.4. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитут) другими лицами. Новые обременения земельного участка правом ограниченного пользования устанавливаются по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и Товариществом. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.
- 4.5. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме члена Товарищества – собственника помещений в этом многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.
- 4.6. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме члена Товарищества – собственника помещений в этом многоквартирном доме следует судьбе прав собственности на указанное помещение.
- 4.7. При переходе права собственности на помещения в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предыдущего собственника такого помещения.
- 4.8. Член Товарищества – собственник помещений в многоквартирном доме не вправе:
 - осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
 - отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.
- 4.9. При приобретении в собственность помещений в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 4.10. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.
- 4.11. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.
- 4.12. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.
- 4.13. Собственник помещений в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в

многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, предусмотренном жилищным законодательством. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещения без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменения или раздел не влекут за собой изменения границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменения долей в праве общей собственности на общее имущество в этом многоквартирном доме.

- 4.14. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Средства и имущество Товарищества

- 5.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.
- 5.2. Средства Товарищества состоят из:
- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;
 - доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
 - субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
 - безвозмездных или благотворительных взносов, пожертвования физических и юридических лиц (в т.ч. зарубежных);
 - прочих поступлений.
- 5.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные настоящим Уставом цели. Порядок расходования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.
- 5.4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.
- 5.5. По решению общего собрания Товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утвержденным членами Товарищества.
- 5.6. Члены Товарищества оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, налог на недвижимое имущество пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности, если на общем собрании не будет принято иного решения.
- 5.7. Члены Товарищества оплачивают водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут солидарную и субсидиарную ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.
- 5.8. Начисления и сборы с членов Товарищества на любые дополнительные расходы Товарищества Правление может производить при условии утверждения их общим собранием.
- 5.9. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета Товарищества определяет обязанности всех членов Товарищества в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.
- 5.10. Члены Товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

- 5.11. Специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов Товарищества, если иное не определено общим собранием Товарищества.

6. Хозяйственная деятельность Товарищества

- 6.1. Товарищество, как некоммерческая организация, может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.
- 6.2. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься следующими видами экономической деятельности:
- а) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
 - б) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
 - в) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме;
 - г) рекламная деятельность;
 - д) иные виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.
- 6.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества вправе использовать для оплаты общих расходов Товарищества или направить в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные законодательством и уставом товарищества.
- 6.4. Для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами два и более товарищества собственников жилья по договору между собой могут создать объединение (ассоциацию, союз) товариществ собственников жилья, управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях.

7. Членство в Товариществе

- 7.1. Членство в Товариществе возникает у собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.
- 7.2. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.
- 7.3. Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.
- 7.4. В том случае, если собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме являются несовершеннолетние, то их интересы представляют законные представители.
- 7.5. Реестр членов товарищества собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 7.6. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные статьей 7.4. настоящей главы, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.
- 7.7. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или

- 5.11. Специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов Товарищества, если иное не определено общим собранием Товарищества.

6. Хозяйственная деятельность Товарищества

- 6.1. Товарищество, как некоммерческая организация, может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.
- 6.2. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься следующими видами экономической деятельности:
- а) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
 - б) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
 - в) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме;
 - г) рекламная деятельность;
 - д) иные виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.
- 6.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищество вправе использовать для оплаты общих расходов Товарищества или направить в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные законодательством и уставом товарищества.
- 6.4. Для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами два и более товарищества собственников жилья по договору между собой могут создать объединение (ассоциацию, союз) товариществ собственников жилья, управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях.

7. Членство в Товариществе

- 7.1. Членство в Товариществе возникает у собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.
- 7.2. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.
- 7.3. Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.
- 7.4. В том случае, если собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме являются несовершеннолетние, то их интересы представляют законные представители.
- 7.5. Реестр членов товарищества собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 7.6. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные статьей 7.4. настоящей главы, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.
- 7.7. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или

гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством Российской Федерации или субъектов Российской Федерации.

- 7.8. При реорганизации юридического лица – члена Товарищества либо в смерти физического лица – члена Товарищества их правопреемники (наследники), становятся членами Товарищества с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме, на основании заявления о вступлении в Товарищество.
- 7.9. Член Товарищества вправе с учетом требований законодательства и настоящего Устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации и субъектов российской Федерации пределах распоряжения этим имуществом.
- 7.10. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме не члены Товарищества обязаны выполнять законные требования Товарищества.

8. Права товарищества

8.1. Товарищество собственников жилья вправе:

- 1) заключать в соответствии с действующим законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;
- 2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом цели;
- 3) устанавливать на основании принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещений в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- 5) пользоваться предоставленными банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- 7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу;
- 8) выступать в качестве организации, должностные лица которой являются ответственными за регистрацию граждан по месту пребывания и по месту жительства в многоквартирном доме;
- 9) совершать иные действия, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

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

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать и перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

- 4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
 - 5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.
- 8.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.
- 8.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

9. Обязанности Товарищества

9.1. Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований настоящего Устав, положения Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов;
- 2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса Российской Федерации;
- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством обязательства по договору;
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и общей собственностью;
- 7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- 8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- 9) вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течении первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- 10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, в течении трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав Товарищества изменений заверенных 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. Права члена Товарищества

- 10.1. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.
- 10.2. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственников жилья собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг или выполняемых работ.
- 10.3. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственников жилья собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:
- 1) устав Товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
 - 2) реестр членов Товарищества;
 - 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
 - 4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
 - 5) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на балансе;
 - 6) протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
 - 7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
 - 8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
 - 9) иные предусмотренные Жилищным кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.
- 10.4. Член Товарищества осуществляет свои права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Уставом Товарищества и действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы.
- 10.5. Член Товарищества вправе предоставлять во владение и (или) пользование принадлежащим ему на праве собственности помещением гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, Жилищным кодексом РФ и настоящим Уставом.
- 10.6. Член Товарищества имеет право:
- 1) самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями;
 - 2) участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избираться и быть избранным в органы управления Товарищества;

- 3) вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- 4) возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу, в случае одобрения данных действий Правлением Товарищества;
- 5) производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг;
- 6) перечень прав не является исчерпывающим.

11. Обязанности члена Товарищества

- 11.1. Член Товарищества несет бремя содержания, принадлежащего ему помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
- 11.2. Член Товарищества обязан поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии. Не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, «правила проживания в многоквартирном доме», утвержденные общим собранием Товарищества, а также правила содержания общего имущества.
- 11.3. Член Товарищества обязан:
 - 1) выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества;
 - 2) соблюдать технические, Противопожарные и санитарные правила содержания жилого дома и придомовой территории;
 - 3) принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества;
 - 4) использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;
 - 5) предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
 - 6) обеспечить доступ третьим лицам к частям помещения, в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;
 - 7) устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников помещений либо общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему помещения в соответствии с договором найма, аренды;
 - 8) нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, а также настоящим Уставом Товарищества.

12. Органы управления и контроля Товарищества

- 12.1. Органами управления Товарищества являются:
 - 1) Общее собрание членов Товарищества;
 - 2) Правление Товарищества.
- 12.2. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества.
- 12.3. Членами Правления Товарищества (в том числе председателем правления Товарищества, членом ревизионной комиссии (ревизором) Товарищества, а также

главным бухгалтером (бухгалтером при отсутствии в штате главного бухгалтера) Товарищества не могут являться граждане:

- 1) имеющие судимость за умышленные преступления;
- 2) в отношении которых не истек срок, в течении которого они считаются подвергнуты административному наказанию в виде дисквалификации;
- 3) которые ранее занимали должности руководителя, его заместителя или главного бухгалтера (бухгалтера при отсутствии в штате главного бухгалтера) организации, осуществляющей деятельность в сфере строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, инженерных изысканий для строительства, архитектурно-строительного проектирования, либо являлись индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в указанных сферах, если такие организации, индивидуальные предприниматели были исключены из членов саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства или признаны несостоятельными (банкротами) и с момента таких исключений или завершения соответствующей процедуры, применяемой в деле о несостоятельности (банкротстве), прошло менее чем три года.

13. Общее собрание членов Товарищества

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

Годовое общее собрание членов Товарищества созывается не позднее чем через 6 (шесть) месяцев после окончания финансового года.

Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе члена Товарищества, Правления, а также Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

Организация проведения годового Общего собрания осуществляется Правлением Товарищества.

Организация внеочередного Общего собрания осуществляется лицами, по инициативе которых созывается Общее собрание.

13.2. К исключительной компетенции Общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

- 1) внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом Товарищества, также председателя правления из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) установление размеров обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 5) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 6) принятие решений о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направления использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

- 8.1.) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 8.2.) утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;
- 8.3.) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой балансовой (финансовой) отчетности Товарищества;
- 9) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 10) принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, Товарищества, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;
- 11) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;
- 12) выбор способа управления многоквартирным домом;
- 13) расторжение договора управления многоквартирным домом;
- 14) принятии решения об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме, членов Товарищества уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания Товарищества;
- 15) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

Решение общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным настоящим Уставом к исключительной компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6, 7, 12 и 13 принимаются не менее чем 2/3 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.

13.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

13.4. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляются в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов Товарищества или Уставом Товарищества.

Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества должны быть указаны:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- дата, место и время проведения данного собрания, а в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- повестка дня общего собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на общем собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

13.5. Решение общего собрания, кроме годового общего собрания с вопросами повести дня об избрании Правления и Ревизионной комиссии Товарищества, а также их досрочное прекращение полномочий, может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования — передачи в место или по адресу, которые указаны в уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества, в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

Функции счетной комиссии, при этом исполняются членами Ревизионной комиссии Товарищества, избранной общим собранием членов Товарищества и на момент проведения собрания в форме заочного голосования являющейся легитимной (не просрочен срок полномочий согласно Устава).

Принявшими участие в Общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества в данном многоквартирном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

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

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

13.6. Общее собрание членов Товарищества правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены Товарищества или их представители, обладающие более чем 50% (пятьюдесятью процентами) голосов от общего числа голосов членов Товарищества

При отсутствии кворума для проведения годового Общего собрания Товарищества должно быть проведено повторное Общее собрание Товарищества.

Вновь назначаемое Общее собрание Товарищества может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 (тридцати) суток с момента несостоявшегося собрания.

13.7. Член Товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

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

Результаты голосования являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участие в голосовании независимо от причины.

13.9. Правом голосования на общем собрании членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены Товарищества. Голосование на общем собрании членов Товарищества осуществляется членами Товарищества как лично, так через своих представителей.

13.10. Представитель члена Товарищества на Общем собрании Товарищества действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов местного самоуправления либо составленной в нотариально удостоверенной доверенности на голосование.

Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене Товарищества и его представителе (имя или наименование, место жительства или местонахождения, паспортные данные) и должна быть удостоверена нотариально. Доверенность может быть удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится, жилищно-эксплуатационной организацией по месту его жительства и администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на

изложении. От доверителя — юридического лица доверенность выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами, с приложением печати юридического лица.

13.11. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально его доле в 100 (ста) процентах голосов общего количества членов Товарищества. Количество голосов на общем собрании Товарищества, которым обладает член товарищества, рассчитывается путем соотнесения доли члена товарищества в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме к сумме долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме всех членов Товарищества.

13.12. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений члена Товарищества по вопросам поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании членам 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 признания указанного решения недействительным в целом.

13.13. Решения, принятые общим собранием членов Товарищества (плановым или внеплановым), а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений многоквартирного дома инициатором проведения собрания, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении многоквартирного дома, определенном решением общего собрания членов Товарищества и доступном для всех собственников помещений многоквартирного дома, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

14. Правление Товарищества

14.1. Руководство деятельностью Товарищества собственников жилья осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

14.2. Правление Товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием членов Товарищества на срок два года.

14.3. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя Правления Товарищества. Если собственник помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом Правления.

14.4. Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (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 обязанностей члена правления Товарищества.

14.5. Правление Товарищества является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

14.6. Заседания Правления Товарищества созывается председателем по графику или в то время и в том месте, которые будут определяться большинством членов Правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца. Если заседания Правления

- 15.1. Председатель Правления Товарищества избирается на срок два года. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.
- 15.2. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества, 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 в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

16. Ревизионная комиссия (Ревизор)

- 16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на срок два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества.
- 16.2. Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.
- 16.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:
- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
 - 2) представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
 - 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;
 - 4) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

17. Наемный (обслуживающий) персонал Товарищества

- 17.1. В Товариществе для обслуживания, эксплуатации, надзора за состоянием и обеспечением сохранности имущества многоквартирного дома создается служба эксплуатации, состоящая из наемного обслуживающего персонала в количестве не более 25 человек.
- 17.2. Состав службы эксплуатации дома и размеры оплаты труда каждого из ее сотрудников утверждаются решением Правления. Количественный состав и размеры фонда оплаты труда отражаются в смете доходов и расходов.».
- 17.3. Возглавляет Службу эксплуатации дома – Управляющий. Управляющий подчиняется Председателю Правления и Правлению Товарищества.
- 17.4. В обязанности Управляющего входит, по согласованию с Председателем Правления, оперативное решение вопросов по соблюдению технических и нормативных требований к имущественному комплексу дома, по обслуживанию, эксплуатации, надзору за состоянием и обеспечением сохранности имущества многоквартирного дома, а также управление Службой эксплуатации и обслуживающим персоналом.
- 17.5. Управляющий имеет право подписывать платежные и финансовые документы Товарищества без права заключения сделок в период невозможности выполнения этих действий непосредственно Председателем Правления. Управляющий несет материальную и иную ответственность, предусмотренную законодательством за последствия, наступившие в результате его действий.

18. Реорганизация Товарищества

- 18.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.
- 18.2. Товарищество по решению Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

19. Ликвидация Товарищества

- 19.1. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.
- 19.2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества собственников жилья в случае, если члены Товарищества не обладают более пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

20. Заключительное положение

- 20.1. Устав утверждается Общим собранием членов Товарищества собственников жилья и вступает в силу с даты государственной регистрации данных изменений.

Межрайонная инспекция ФНС России №46
по г. Москве

наименование регистрирующего органа
в Единый государственный реестр юридических

или внесена запись
« 10 МАЙ 2012 200 года

ОГРН 1027700242063

ОГРП 8127746174053

оригинал документа хранится в регистрирующем
(налоговом) органе

ОГРН 1027700242063
подпись уполномоченного лица

МОСКВА, СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЗР.

Фамилия, инициалы

Чистова Е. В.

Подпись



Всего прошнуровано,
проиндексировано и
скреплено
17 (семнадцать)
листов.

Председатель
правления

Глушков О. Г.
Щелковское шоссе
ИНН 77181806
* МОСКВА *

