

УТВЕРЖДЕН

общим собранием членов
ТСЖ «Профсоюзная 42-4»

Протокол № 5

от «25» апреля 2011 г.

**УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

«Профсоюзная 42-4»
(новая редакция №2)

**Город Москва
2011 год**

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «**Профсоюзная 42-4**», именуемое в дальнейшем «Товарищество» или «ТСЖ», создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и их представителей (протокол № 1 от 12.12.2007г.) для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме по адресу: **117 335 г. Москва, ул.Профсоюзная, дом № 42, корп 4**, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом РФ, федеральными законами, законами и правовыми актами города Москвы, настоящим Уставом.

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке:

Товарищество собственников жилья «**Профсоюзная 42-4**».

1.3. Сокращенное наименование Товарищества на русском языке:

ТСЖ «**Профсоюзная 42-4**».

1.4. Место нахождения Товарищества:

117335 г. Москва, ул.Профсоюзная, дом № 42, корп.4, пом. П.

2. Термины и определения

2.1. При исполнении и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

Товарищество или ТСЖ – Товарищество собственников жилья «Профсоюзная 42-4», являющееся основанной на членстве некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме, для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (общим имуществом), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством РФ пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Собственник - собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Член товарищества – собственник, вступивший в установленном порядке в товарищество.

Членские взносы – взносы членов Товарищества обеспечивающие покрытие расходов Товарищества при осуществлении им Уставной деятельности.

Взносы собственников (не членов ТСЖ) – регулярно (ежемесячно) вносимые взносы (обязательные платежи) не членов Товарищества, обеспечивающие покрытие расходов от совместной деятельности с Товариществом при осуществлении им Уставной деятельности.

Целевые взносы – взносы собственников помещений на определённые целевые программы: срочный ремонт; строительство; закупка дорогостоящего инвентаря, и т. д.

Многоквартирный дом – расположенный по адресу: **117 335 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом № 42, корп.4** - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

Помещение – часть многоквартирного дома (в том числе квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Квартира – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком

доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. К общему имуществу относятся обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, крыши, чердак и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое, газовое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо общем собрании членов Товарищества. Доля в праве общей собственности собственника помещений рассчитывается как соотношение площади помещения к площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

Коммунальные услуги – предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению, отоплению, теплоснабжению.

Обслуживающие организации – организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, пользующимся помещениями собственника услуги по содержанию и (или) выполняющие работы по текущему ремонту общего имущества в таком доме.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями собственника.

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

Текущий ремонт общего имущества - ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества

в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества общего имущества земельном участке.

Капитальный ремонт – ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за жилое помещение - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

3. Правовой статус Товарищества

3.1. Товарищество собственников жилья (далее Товарищество) создается без ограничения срока деятельности.

3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

3.3. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве.

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

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

3.6. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе по оплате членами Товарищества обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные услуги.

3.7. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде. В договорных отношениях ТСЖ выступает на условиях представительства в силу полномочия, основанного на указании закона. Представительство в равной степени распространяется на всех собственников – как членов, так и не членов ТСЖ

3.8. Решение о создании Товарищества принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

4. Цель и виды деятельности Товарищества

4.1. Товарищество создано для осуществления следующих целей:

4.1.1. -управление комплексом недвижимого имущества (общим имуществом) в многоквартирном доме;

4.1.2. -обеспечение эксплуатации многоквартирного дома¹: заключение в интересах собственников помещений от имени и за счет собственников или от своего имени, но за счет собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту

¹ Под обеспечением эксплуатации общего имущества следует понимать действия товарищества, направленные на выбор управляющей, обслуживающей и подрядных организаций, заключение с ними договоров, осуществление в интересах членов ТСЖ и других собственников помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением этими организациями своих обязанностей, а также выполнение иных функций, предусмотренных уставом товарищества.

общего имущества в многоквартирном доме, контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и не оказания услуг;

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

4.1.4.-представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями;

4.1.5.-представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в судебных, государственных и муниципальных органах;

4.1.6.-улучшение условий проживания собственников помещений;

4.1.7.-сохранение и приращение общего имущества;

4.1.8.-модернизация общего имущества.

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

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

4.3. Товарищество по решению правления ТСЖ может осуществлять управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме штатными сотрудниками правления Товарищества, либо привлечением специализированных организаций.

4.4. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений для улучшения условий их проживания (консультационные услуги, услуги интернет связи, услуги представительства, косметический ремонт помещений, получение и отправка корреспонденции и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации, направленные на достижение предусмотренных Уставом целей).

4.5. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья.

5. Право собственности на жилые и/или нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме.

5.1.1. В многоквартирном доме к общему относится все имущество, не выделенное в натуре, не имеющее титульного собственника и предназначенное для содержания, обслуживания и доступа к помещениям.

5.1.2. К общему имуществу многоквартирного дома относятся помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: лестничные площадки, лестницы, коридоры, межквартирные холлы, тамбуры, электрощитовые, крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.

5.1.3. В состав общего имущества включаются объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома, отмостка, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, зоны отдыха, участки подъездных путей, пешеходных дорожек, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

5.1.4. Общим имуществом многоквартирного дома является механическое, электрическое, газовое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в

многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, система водостока;

5.1.5. В многоквартирном доме к общему относится имущество, предназначенное для содержания, и доступа к помещениям: двери, окна, люки, металлические лестницы, трапы и настилы.

5.1.6. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, газового, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях (находящиеся за пределами или внутри квартир и обслуживающее более одного собственника), розливы и лежаки, водоотводящие устройства;

5.1.7. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, (в том числе находящаяся в жилых и не жилых помещениях) состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

5.1.8. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

5.1.9. Внешней границей сетей электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

5.1.10. Общим имуществом многоквартирного дома является система видеонаблюдения, состоящая из видеокамер и сетей (кабелей);

5.1.11. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

5.2. Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

5.3. Переустройство и/или перепланировка помещения в доме осуществляется в порядке, предусмотренном нормативно-правовыми актами РФ. Жилое помещение может быть переведено в нежилое в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

5.4. 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.

Уменьшение размера общего имущества возможно только при проведении реконструкции, помещения и с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

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.

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

При переходе права собственности на помещение, доля в праве общей долевой собственности на общее имущество нового собственника равна доле в праве общей долевой собственности на общее имущество предшествующего собственника.

5.4. Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится по соглашению собственников, достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения общего собрания всех собственников помещений либо путем получения их согласия в письменной форме.

5.5. Часть общего имущества может быть передана Товариществом в пользование любому заинтересованному лицу в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. Передача в пользование заинтересованному лицу части общего имущества осуществляется по соглашению собственников, достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения общего собрания всех собственников помещений либо путем получения их согласия в письменной форме.

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

5.6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитут) другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками, достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения общего собрания членов Товарищества либо путем получения их согласия в письменной форме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

5.7. Собственники помещений обязаны за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащих ему помещений.

5.8. Исполнение обязательств по содержанию жилья обеспечивается нормами административного и гражданского законодательства, а именно:

5.8.1. - порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольное переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений либо использование

их не по назначению влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в соответствии с законодательством.

5.8.2. - самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах влечет наложение административного штрафа на граждан в соответствии с законодательством.

5.8.3. - нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил их содержания и ремонта либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода в нежилые, а равно переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если это существенно изменяет условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением, влечет наложение административного штрафа как на должностных лиц так и на юридических лиц в соответствии с законодательством.

5.8.4. - если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они разрушают жилье, то назначить собственнику соразмерный срок для ремонта.

Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

5.9. Под систематическим нарушением прав и интересов соседей необходимо понимать неоднократные действия собственника, ущемляющие жилищные права соседей: проведение ремонтных работ в неустановленном порядке, создание условий, в результате которых соседи будут лишены или ограничены в получении коммунальных услуг, и другие действия, приводящие к невозможности использовать свои жилые помещения.

5.10. Бесхозяйственное содержание жилья - это неисполнение обязанностей собственника по содержанию жилого помещения, действия, производимые собственником в нарушение технических регламентов, либо его бездействие, создание опасности жизни и здоровью рядом проживающих граждан, непринятие мер по устранению аварийных ситуаций в жилом помещении, непроведение текущих и капитальных работ внутри помещения, использование его не по назначению, нарушение правил пользования жилым помещением правил по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, захламление мест общего пользования, вандализм и другие действия, влекущие разрушение жилья.

6. Порядок оплаты за услуги по управлению, содержанию, и текущему ремонту общего имущества

6.1. Собственники помещений обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитанными в соответствии с Жилищным кодексом РФ и отраженными в Уставе Товарищества.

В случае принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня работ по капитальному ремонту, сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка ее внесения, собственники обязаны оплачивать капитальный ремонт.

6.2. Собственники обязаны оплачивать коммунальные услуги.

6.3. Члены Товарищества обязаны вносить членские взносы, не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемых им счетов-квитанций в порядке, установленном правлением Товарищества

6.4. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи в порядке, установленном Договором управления, заключенным между собственником и ТСЖ.

6.5. Проект договора управления многоквартирным домом утверждается на общем собрании собственников.

6.6. С офертой (проект договора управления) на общем собрании собственников помещений выступает правление ТСЖ. Утверждение на общем собрании проекта договора является его акцептом.

6.7. Собственники помещений не принявшие участие в общем собрании заключают договор управления либо путем присоединения к утвержденному договору, либо путем подписания его самостоятельно. Условия договора управления являются одинаковыми для всех собственников, в том числе для тех собственников, которые не принимали участие на общем собрании.

6.8. Собственники помещений не являющиеся членами Товарищества, не подписавшие договор Управления с ТСЖ, не освобождаются от оплаты всех предусмотренных законом и (или) принятых на общем собрании собственников затрат.

Оплата собственником помещения (или его уполномоченными лицами, или членами семьи собственника) платёжного документа, представленного собственнику Товариществом или от имени ТСЖ, считается заключением договора Управления между собственником и ТСЖ.

6.9. Наниматели по договору социального найма или договору найма государственного или муниципального жилищного фонда вносят обязательные платежи в порядке, установленном договором социального найма.

6.10. Собственники и лица пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

6.11. В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом они обязаны возместить расходы Товарищества.

7. Членство в Товариществе

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

7.2. Членство в Товариществе возникает у собственника на основании заявления о вступлении в члены Товарищества.

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

При создании Товарищества, членство в Товариществе возникает у всех собственников, выразивших свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

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

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

7.4. 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.

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

7.6. Приём в Товарищество новых членов производится правлением по их заявлению. Исключение из членов Товарищества производится на общем собрании членов Товарищества по представлению правления (председателя ТСЖ) Товарищества.

8. Финансовая деятельность Товарищества.

Средства и имущество Товарищества

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

8.2. Средства Товарищества состоят из:

- членских взносов;
- вступительных взносов;
- платежей собственников на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме по договорам о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- обязательных платежей (плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плата за коммунальные услуги);
- целевых взносов от всех собственников жилых и не жилых помещений на определённые целевые программы: срочный ремонт; строительство; закупка дорогостоящего инвентаря, и т. д.
- платежей собственников на проведение капитального ремонта общего имущества, в случае принятия собственниками помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника;
- доходов от предпринимательской деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- доходов от сдачи внаём общего имущества многоквартирного дома;
- бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального имущества, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством РФ случаях;
- прочих поступлений.

8.3. Часть свободных денежных средств может быть помещена в облигации, сертификаты, акции, паи и другие ценные бумаги исключительно на основании решения общего собрания Товарищества

8.4. Решением общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды для реализации Уставных задач. Порядок образования и расходования средств специальных фондов определяется общим собранием

8.5. Собственники помещений 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

8.6. Собственники помещений оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих услуг нанимателями и арендаторами принадлежащих им помещений.

8.7. Начисления и сборы с собственников помещений на любые дополнительные расходы Товарищества правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

8.8. Правление ТСЖ, при утверждении бюджета (финансового плана) Товарищества определяет обязанности всех собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регулярных платежей, взносов, сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

8.9. Члены Товарищества и собственники помещений в многоквартирном доме обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

8.10. Товарищество может предложить своим членам создать фонд взаимного кредитования.

8.11. Если не предусмотрено иное, целевые сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов Товарищества.

8.12. Если заключается договор страхования ответственности за причинение вреда имуществу собственников от имени ТСЖ и за счет жителей, то ТСЖ несёт ответственность перед страховой компанией по уплате полной суммы страховых взносов за все квартиры единым платежом один раз в год,

Жители возмещают затраты ТСЖ ежемесячными взносами на счёт ТСЖ.

8.13. Если заключается договор страхования ответственности за причинение вреда общему имуществу от имени ТСЖ и за счет жителей, то ТСЖ несёт ответственность перед страховой компанией по уплате полной суммы страховых взносов за все квартиры единым платежом один раз в год,

Жители возмещают затраты ТСЖ ежемесячными взносами на счёт ТСЖ.

9. Обязательные платежи.

9.1. К основным обязательным платежам собственников недвижимого имущества в многоквартирном доме (членов и не членов ТСЖ) относятся платежи:

9.1.1. за управление многоквартирным домом, за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

9.1.2. за коммунальные услуги (водоснабжение, теплоснабжение, канализация, энергоснабжение, газоснабжение, вентиляция, радио, телевизионная антенна, «Интернет» через оптико-волоконные системы и т.д.);

9.1.3. за сервисные услуги (охрана, озеленение, уборка подъездов, сбор и удаление бытовых отходов, страхование и т.д.);

9.1.4. за услуги управления (зарплата председателя ТСЖ или управляющего, главного бухгалтера, кассира, содержание помещений для размещения служб товарищества, канцелярские расходы и т.д.);

9.1.5. за страхование общего имущества;

9.1.6. налоги и иные обязательные перечисления;

9.2. Иные платежи в рамках Уставной деятельности определяются общим собранием собственников.

10. Бюджет Товарищества.

10.1. Основным документом финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ по управлению многоквартирным домом является бюджет ТСЖ

10.2. Бюджет ТСЖ состоит из доходной и расходной частей:

10.2.1.- доходная часть включает в себя все возможные доходы, в том числе - взносы собственников помещений в многоквартирном доме на содержание, эксплуатацию, ремонт объектов общей собственности в многоквартирном доме; арендные платежи; сервитутные платежи; целевые взносы; платежи за доверительное управление и иные выплаты, а также все дотации государственной поддержки ТСЖ из соответствующих бюджетов и иные доходы;

10.2.2.- расходная часть содержит расходы ТСЖ по управлению многоквартирным домом (со всеми составляющими); расходы на зарплату обслуживающему персоналу и иным лицам; расходы на содержание, эксплуатацию, коммунальное обслуживание

многоквартирного дома, текущий и капитальный ремонт и т.п.; расходы на охрану, озеленение территории, вывоз мусора, иные сервисные услуги и прочие расходы.

10.3. Бюджет утверждается не чаще одного раза в год на общем собрании членов ТСЖ.

11. Хозяйственная деятельность Товарищества.

11.1. Товарищество, как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания Товарищества в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом.

11.2. Для достижения своих целей Товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем недвижимого имущества, входящего в состав многоквартирного дома, для пополнения средств, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома и улучшения общего имущества;

11.3. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или, по решению общего собрания членов Товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам Товарищества, указанным в Уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные законодательством Российской Федерации

12. Изменение границ недвижимого имущества.

12.1. Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении смежного помещения или смежной части иного недвижимого имущества может убрать или перенести любые разделительные перегородки или проделать в них, либо в стенах проемы (включая случаи, когда эти перегородки, либо стены полностью или частично являются общим имуществом в многоквартирном доме), если подобные действия не нарушают систему функционирования инженерных коммуникаций, структурную целостность механического и иного оборудования здания, при обязательном согласовании с Правлением Товарищества, и всецело соблюдая требования и рекомендации законодательных актов.

12.2. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе производить какие либо модернизации, усовершенствования и переделки, осуществлять и дополнительное строительство, если это нарушает структурную целостность или систему механического и электрического оборудования здания или его части. Заявки на проведение упомянутых выше работ должны подаваться собственником в Правление в письменной форме и содержать копии всех планов относительно предполагаемых перепланировок. Товарищество дает ответ в срок, установленный законодательством.

12.3. Все модернизации, усовершенствования, переделки и дополнительное строительство осуществлённые собственником помещения многоквартирного дома без разрешительной документации, подлежат ликвидации за счет собственника или самим собственником.

12.4. Все модернизации, усовершенствования, переделки и дополнительное строительство осуществляются только за счет собственника помещения многоквартирного дома с одновременным уведомлением тех собственников, чьи интересы могут быть затронуты. При этом собственник помещения многоквартирного дома должен возместить Товариществу все затраты, потери и расходы, связанные с проводимыми им работами.

12.5. ТСЖ готовит и обеспечивает регистрацию необходимых поправок к «Паспорту домовладения», отражающих раздел помещения или перенос границ между смежными помещениями, их размеры и порядковые номера, изменения долей участия собственников данных помещений. Все эти работы осуществляются на договорной основе за счет

собственников помещений многоквартирного дома, подавших соответствующие заявления на изменение границ или раздел помещений.

12.6. Все вышеуказанные действия собственник помещения многоквартирного дома вправе осуществлять только при наличии соответствующего разрешения органов архитектуры и градостроительства, а также в соответствии с нормативно-правовыми актами РФ и г. Москвы.

13. Права Товарищества

13.1. Товарищество имеет право:

13.1.1. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества, в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества.

13.1.2. Составлять перечень общего имущества.

13.1.3. Осуществлять проверку технического состояния общего имущества.

13.1.4. Заключать договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности Товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности, и прочие договоры в интересах членов товарищества,

13.1.5. Определять бюджет (финансовый план) Товарищества на год (или на более длительный срок – по решению собрания собственников), включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в фонды, а также расходы на другие цели, установленные законодательными и иными нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы, Уставом Товарищества.

13.1.6. Устанавливать на основе принятого (годового или др.) бюджета Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника помещения многоквартирного дома в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, на основании законодательных актов Российской Федерации, города Москвы, настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества.

13.1.7. Самостоятельно начислять и выставять счета по обязательным платежам, в виде платёжных документов всем собственникам жилых и нежилых помещений и получать оплату на счёт ТСЖ.

13.1.8. Выполнять работы и оказывать услуги собственникам помещений в многоквартирном доме в рамках Уставной деятельности при осуществлении Товариществом предпринимательской деятельности.

13.1.9. Обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды Товарищества, если они изношены или морально устарели.

13.1.10. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные Товариществу собственниками жилья в управление.

13.1.11. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию и ремонту недвижимого имущества.

13.1.12. Устанавливать охранную систему на места общего пользования (подвал, чердак, и т.д.).

13.1.13. Приобретать средства пожаротушения.

13.1.14. Совершать иные действия, не противоречащие Уставу Товарищества.

13.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество может, с согласия общего собрания, с оформлением в установленном порядке соответствующей документации:

- -предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-либо лицу или лицам;

- -в соответствии с градостроительными нормами и правилами надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества;
- -подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также проводить расчет расходов на его проведение;
- -пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ;
- -передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- -продавать, обменивать и передавать во временное пользование, или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме, принадлежащее Товариществу;
- -от имени и за счет собственников осуществлять страхование общего имущества;
- -проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование (как рисков от эксплуатации, так и самих объектов) производственных объектов;
- -в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- -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;
- -осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

13.3. В случае:

- - неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей, предусмотренных ст.ст. 6.1, 6.3, 6.8, 8.5, 8.6, 8.9 9.1, 9.2, 12.1 - 12.4 Устава;
- - небрежного отношения к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям;
- - нарушения правил пользования жилыми помещениями, не желая поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, бесхозяйственного обращения с ним;
- - несоблюдения прав и законных интересов соседей;

Товарищество вправе обратиться в суд с заявлением о принудительном взыскании с должников причитающихся платежей, а также о полном возмещении, причиненных Товариществу или общему имуществу собственников, убытков.

13.4. Товарищество вправе, оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

13.5. Создавать фонды взаимного кредитования для предоставления кредитов на проведение текущего и капитального ремонта жилых зданий, хозяйственных строений, сооружений, жилых и нежилых помещений, благоустройства придомовой территории и иные фонды в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

14. Обязанности Товарищества

14.1. Товарищество обязано:

- 14.1.1. обеспечить выполнение требований законодательства РФ и настоящего Устава;
- 14.1.2. представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими,

обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;

14.1.3. заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;

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

14.1.5. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме путем: заключения в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и не оказания услуг;

14.1.6. 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;

14.1.7. в случае заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту, контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств;

14.1.8. осуществлять контроль за правильностью начисления управляющей организацией или ЕИРЦ (или иной другой организацией, созданной для этих целей) размеров обязательных платежей собственникам помещений;

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

14.1.10. обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию 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;

14.1.11. осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;

14.1.12. устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;

14.1.13. устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений;

14.1.14. осуществлять контроль за использованием членами Товарищества принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме;

14.1.15. информировать управляющую и/или обслуживающие организации о проведении общих собраний членов Товарищества;

14.1.16. осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;

14.1.17. осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб членов Товарищества на действия (бездействие) управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

14.1.18. выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий;

14.1.19. исполнять поручения членов Товарищества в рамках Уставной деятельности;

- 14.1.20. вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию;
- 14.1.21. выполнять иные обязанности в пределах предоставленных Собственниками полномочий;
- 14.1.22. хранить документы Товарищества:
- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
 - протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы правления, приказы исполнительного органа Товарищества;
 - документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;
 - делопроизводство Товарищества;
 - персональные данные на жильцов дома, собственников нежилых помещений и наёмных работников (базы данных, картотеки и архивы персональных дел);
 - паспорт домовладения, технический паспорт дома;
 - паспорта на лифты (при наличии в доме лифтов);
 - техническая документация (схемы внутридомовых инженерных сетей, планировки);
 - договоры на техническое и санитарное обслуживание дома, представление коммунальных и других услуг;
 - акты ревизионной проверки или заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
 - иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.
- 14.2. Принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.
- 14.3. Товарищество хранит документы, по месту нахождения своего исполнительного органа.

15. Права Членов Товарищества

- 15.1. Член Товарищества имеет право:
- 15.1.1. -самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему помещением;
- 15.1.2. -участвовать в общем собрании членов Товарищества и голосовать лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью;
- 15.1.3. -избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и его орган контроля;
- 15.1.4. -получать информацию о деятельности органов управления Товарищества через его органы контроля;
- 15.1.5. -добровольно выйти из состава членов Товарищества;
- 15.1.6. -обжаловать в суде решение общего собрания членов Товарищества или решение правления Товарищества, которые не соответствуют законодательству РФ и нарушают его права и охраняемые законом интересы;
- 15.1.7. -вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- 15.1.8. -осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства РФ, санитарных, противопожарных и иных правил и норм;
- 15.1.9. -поручать Товариществу заключать в его интересах и за его счет возмездные договора с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам;
- 15.1.10. -осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.

16. Обязанности Членов Товарищества

- 16.1. Член Товарищества обязан:

16.1.1. -бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям;

16.1.2. -поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества;

16.1.3. -использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением;

16.1.4. -выполнять требования настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и председателя ТСЖ;

16.1.5. -не нарушать права других собственников;

16.1.6. -нести бремя содержания принадлежащего помещения, общего имущества;

16.1.7. -своевременно оплачивать членские взносы, налоги и обязательные платежи: плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

16.1.8. -своевременно извещать Товарищество или уполномоченную им управляющую организацию (управляющего) о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем;

16.1.9. -за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри его оборудования, не относящегося к общему имуществу;

16.1.10. -допускать в помещение должностных лиц Товарищества, управляющей организации (управляющего), предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

16.1.11. -участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом;

16.1.12. -участвовать в общих собраниях членов Товарищества;

16.1.13. -принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;

16.1.14. -предоставлять Товариществу или уполномоченной им управляющей организации (управляющему) информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ;

16.1.15. -за свой счет устранять нанесенный им, или по его вине, ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещении члена Товарищества;

16.1.16. -предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения;

16.1.17. -знакомиться с информацией, вывешиваемой Товариществом в местах общего пользования;

16.1.18. -соблюдать иные установленные общим собранием членов Товарищества требования.

17. Органы управления и контроля Товарищества

17.1. Органами управления ТСЖ являются:

- общее собрание членов ТСЖ;
- председатель ТСЖ;
- правление ТСЖ.

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

17.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется председателем ТСЖ и правлением Товарищества.

17.4. Контроль за работой правления Товарищества, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

18. Общее собрание Членов Товарищества

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

18.2. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в форме совместного присутствия или в форме опроса (заочного голосования).

18.3. Общее собрание членов Товарищества в форме опроса (заочного голосования) осуществляется путем принятия собственниками помещений персональных решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

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

18.5. Общее собрание членов Товарищества в форме опроса (заочного голосования) проводится в соответствии с Порядком проведения общего собрания членов Товарищества в форме опроса (заочного голосования), утверждённым данным Уставом.

18.6. Очередное общее собрание членов Товарищества, проводится ежегодно

18.7. Отчётно-перевыборное собрание членов ТСЖ проводится раз в два года и созывается по инициативе председателя ТСЖ или правления ТСЖ.

Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления Товарищества, членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.

18.8. Порядок проведения общего собрания членов ТСЖ:

18.8.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества вывешивается правлением Товарищества не позднее чем за 10 (десять) дней до даты его проведения, в местах общего пользования, доступных для всех собственников (вход в подъезд, доска объявлений). В случае проведения собрания в форме заочного голосования уведомление вывешивается не позднее чем за 10 (десять) дней до последнего дня приёма бланков решений, все эти дни считаются моментом голосования и ведётся прием заполненных бланков решений.

По письменной просьбе члена Товарищества (или собственника помещений) Уведомление и бланк Решение, может быть высланы, путем почтового отправления, по месту его фактического жительства, не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества (или общего собрания собственников).

Товарищество не несет ответственность за неуведомление члена Товарищества (или собственника помещений), отсутствующего по месту жительства в период организации и проведения общего собрания членов Товарищества.

18.8.2. О вывешивании Уведомлений о проведении собрания составляется Акт. Акт подписывается членами правления (не менее 3-х человек)

18.8.3. В Уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются

- сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание (в том случае, если это не член правления и не председатель ТСЖ – обязательно указывается адрес и номер телефона);

- повестка дня;

- форма проведения собрания (очная или заочная);

- если собрание проводится в очной форме, то указывается место и время проведения общего собрания;

- если собрание проводится в заочной форме, то должно указываться место сбора бланков Решений, или процедура сбора бланков Решений, и дата последнего дня приёма бланков решений;

- 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.

18.8.4. Количество голосов, которым обладает каждый собственник на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

18.8.5. При проведении общего собрания членов ТСЖ, общее количество голосов членов Товарищества устанавливается в размере 100 % относительно этого, подсчёт голосов на собрании членов ТСЖ ведётся в % и на основании количества голосов, которым обладает каждый член Товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

18.8.6. Общее собрание членов Товарищества может быть проведено в очной форме.

18.8.7. Член Товарищества вправе участвовать в общем собрании и голосовать лично, либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью в простой письменной форме, удостоверенной председателем Товарищества.

18.8.8. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нём приняли участие члены Товарищества или их представители, обладающие более пятидесятью процентами голосов от общего числа голосов Товарищества.

В случае отсутствия на общем собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату, время и место проведения общего собрания.

18.8.9. Общее собрание ведет председатель ТСЖ Товарищества, а в случае его отсутствия – его заместитель, в случае отсутствия и заместителя – ответственный секретарь правления Товарищества.

18.8.10. Решение общего собрания членов Товарищества принимается большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают участвующие в общем собрании члены Товарищества и их представители, кроме случаев, предусмотренных п.п.18.11.1.1 - 18.11.1.14 настоящего Устава – перечисленные вопросы принимаются 2/3 голосов от общего числа голосов, которыми обладают участвующие в общем собрании члены Товарищества и их представители.

18.8. Порядок проведения общего собрания в форме заочного голосования членов ТСЖ (письменного опроса, посредством бланков Решений):

18.8.1. Уведомление о собрании происходит согласно п.п.18.8.1. - 18.8.3;

18.8.2. В бланке Решения должны быть:

- Ф.И.О. голосующего,
- адрес,
- данные документа удостоверяющего личность (паспорта),
- площадь квартиры,
- доля в праве общей собственности на общее имущество (%),
- перечень вопросов вынесенных на голосование с отметками голосующего (за-, против-, воздержался- или другое)
- подпись голосовавшего,
- дата заполнения бланка.

18.8.3. Процедура раздачи бланков Решений указывается в Уведомлении о проведении собрания.

18.8.4. Процедура сбора бланков Решений указывается в Уведомлении о проведении собрания.

18.8.5. Бланки Решений принимаются и считаются действительными со дня уведомления о проведении собрания до даты указанной в Уведомлении.

18.9. Подсчёт голосов проводится:

- - действующим Правлением ТСЖ и членами ревизионной комиссии, если собрание созывалось правлением или председателем ТСЖ. Протокол подписывается Председателем ТСЖ, Председателем ревизионной комиссии, ответственным секретарём ТСЖ и членами правления, участвовавшими в подсчёте голосов;

- - при созыве собрания членом (-ми) товарищества – подсчёт голосов проводится:

- а) – при собрании, проведённом в очной форме - выбранной на собрании счётной комиссией,

б) – при собрании, проведённом в форме заочного голосования выбранной на предыдущем собрании счётной комиссией.

Протокол подписывается членами счётной комиссии и инициаторами собрания.

18.10. Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества

18.11. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относится:

18.11.1. принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества:

18.11.1.1. принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;

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

18.11.1.3. предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом;

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

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

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

18.11.1.7. принятие решений о сдаче в аренду части общего имущества в многоквартирном доме;

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

18.11.1.9. внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;

18.11.1.10. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

18.11.1.11. избрание председателя ТСЖ;

18.11.1.12. утверждение перечня работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечней дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и их стоимости;

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

18.11.1.14. образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и ремонт общего имущества и его оборудования, проведение капитального ремонта общего имущества;

18.11.2. принимаются простым большинством голосов:

18.10.1. утверждение годового плана о финансовой деятельности товарищества и отчета о выполнении такого плана;

18.11.2. рассмотрение жалоб на действия правления, председателя ТСЖ Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора);

18.11.3. избрание членов правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора);

18.11.4. принятие и изменение по представлению председателя ТСЖ Товарищества правил внутреннего распорядка работников Товарищества, положения об оплате их труда;

18.11.5. определение размера вознаграждения членам правления Товарищества;

18.11.6. исключение из членов Товарищества;

18.11.7. утверждение внутренних регламентов Товарищества, в том числе ведения общего собрания членов Товарищества, деятельности его правления;

18.11.8. утверждение отчетов правления Товарищества, заключений ревизионной комиссии (ревизора). Заключение ревизионной комиссии утверждается общим собранием только после предоставления ревизионной комиссии сведений об ознакомлении правлением Товарищества с данным заключением;

18.12. другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции общего собрания членов Товарищества.

18.13. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

18.14. Решения общего собрания доносятся до членов Товарищества, путём вывешивания выписки из протокола собрания на информационных стендах в подъездах и др. предусмотренных для этого местах.

19. Правление Товарищества

19.1. 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.

19.2. По истечении срока действия полномочий правления Товарищества, их полномочия сохраняются не более чем на 3 месяца до проведения очередного отчетно-перевыборного общего собрания членов Товарищества.

19.3. 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.

19.4. В состав правления Товарищества не могут входить супруги, родители, дети, внуки, братья и сестры (их супруги) членов правления Товарищества.

19.5. В состав правления ТСЖ могут входить представители подъездов, выбранные на предварительном собрании членов ТСЖ подъезда.

19.6. Член правления ТСЖ, делегированный общим собранием членов Товарищества подъезда в состав правления ТСЖ, может быть досрочно отозван решением собрания членов ТСЖ данного подъезда.

19.7. Исключённый на внеочередном собрании членов ТСЖ подъезда, представитель от подъезда, исключается из членов правления ТСЖ на заседании правления ТСЖ, по представлению протокола собрания членов ТСЖ подъезда.

В исключительных случаях вопрос выносится на решение общего собрания.

19.8. Выбранный на внеочередном собрании членов ТСЖ подъезда, представитель от подъезда, принимается в члены правления ТСЖ на заседании правления ТСЖ, по представлению протокола собрания.

В исключительных случаях вопрос выносится на решение общего собрания.

19.9. Выбранный на внеочередном собрании членов ТСЖ подъезда - член правления ТСЖ, входит в состав действующего правления на срок работы всего правления и переизбирается на очередном перевыборном собрании.

19.10. Выборы членов правления Товарищества могут быть проведены открытым или тайным голосованием.

19.11. 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, заместителя председателя ТСЖ Товарищества и ответственного секретаря, по представлению председателя ТСЖ.

19.12. Решения собрания правления доносятся до членов Товарищества, путём вывешивания выписки из протоколов собраний правления Товарищества на информационных стендах в подъездах и др. предусмотренных для этого местах.

20. Обязанности правления Товарищества:

20.1. В обязанности правления ТСЖ входит:

20.1.1. -оперативное руководство текущей деятельностью Товарищества;

20.1.2. -соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава;

20.1.3. -контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и членских взносов;

20.1.4. -составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, отчетов о финансовой деятельности, предоставление их на утверждение общему собранию членов Товарищества;

20.1.5. -управление многоквартирным домом или заключение договора на управление, с передачей всех или части функций Правления ТСЖ Управляющей компании;

20.1.6. -выбор управляющих, обслуживающих и ресурсоснабжающих организаций для поддержания жизнеобеспечения многоквартирного дома, в том числе с проведением конкурса по отбору лучших;

20.1.7. -заключение в интересах собственников и за их счет договоров с ресурсоснабжающими организациями;

20.1.8. - прием в Товарищество новых членов;

20.1.9. -найм и увольнение работников для обслуживания многоквартирного дома;

20.1.10. -заключение от имени собственников и за их счет договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных и прочих услуг;

20.1.11. -ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

20.1.12. -созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;

20.1.13. -заключение трудового договора с председателем Товарищества;

20.1.14. -установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов;

20.1.15. -установление фактов причинения вреда имуществу собственников;

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

20.1.17. -выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;

20.1.18. -ведение бухгалтерской, статистической и иной отчетности;

20.1.19. -рассмотрение заявлений и жалоб членов Товарищества;

20.1.20. -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;

20.1.21. -расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества;

20.1.22. -осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

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

20.1.24. -осуществление по поручению собственников помещений: начислений, сбор, перечисления и перерасчет обязательных и иных платежей, а также взносов собственников, своими силами либо путем привлечения третьих лиц;

20.1.25. -осуществление проверки технического состояния общего имущества;

20.1.26. -реализация мероприятий по ресурсосбережению;

20.1.27. -прекращение полномочий председателя ТСЖ и выборы нового;
20.1.28. -выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

20.2. Заседание правления Товарищества созывается председателем ТСЖ.

20.3. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.

20.4. Решение правления признается правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов правления Товарищества. Решение правления оформляется протоколом.

20.5. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим Уставом порядке сметой расходов Товарищества.

20.6. Члены правления и председатель ТСЖ не несут перед Товариществом ответственность за убытки, понесенные Товариществом:

- вследствие принятых общим собранием решений, противоречащих предложениям правления Товарищества; или требующих срочного решения, но не принятых по причине не легитимности собрания;

- по принятому решению общего собрания Товарищества, когда правление Товарищества вынуждено подчиниться, но в данном случае убытки компенсируются членами Товарищества, проголосовавшими за решение, повлекшее убытки Товарищества;

По не принятым решениям общего собрания Товарищества, по причине не легитимности собрания Товарищества, правление Товарищества ответственности не несет, и убытки компенсируются за счет всех членов Товарищества.

20.7. Члены правления и председатель 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 по уважительной причине в голосовании по этому вопросу.

21. Заместитель председателя ТСЖ

21.1. Заместитель председателя ТСЖ выбирается из членов правления на первом заседании правления по представлению председателя ТСЖ.

21.2. В компетенцию заместителя правления ТСЖ входит:

21.2.1. -оперативное руководство текущей деятельностью Товарищества и правления;

21.2.2. - хранение печати и штампов Товарищества во время длительного отсутствия председателя Товарищества;

21.2.3. -созыв и проведение собрания правления Товарищества, а по необходимости и общие собрания Товарищества;

21.2.4. -рассмотрение заявлений и жалоб членов Товарищества;

21.2.5. -выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;

21.2.6. -осуществление проверки технического состояния общего имущества;

21.2.7. -осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

21.2.8. -в случае длительного отсутствия председателя Товарищества, заместитель председателя Товарищества, в соответствии с выданной председателем ТСЖ доверенностью, заверенной нотариально, вправе действовать от имени Товарищества.

22. Ответственный секретарь Товарищества

22.1. Ответственный секретарь правления Товарищества выбирается из членов правления на первом заседании правления по представлению председателя ТСЖ;

22.2. В компетенцию ответственного секретаря Товарищества входит:

22.2.1. -подписание всех протоколов собраний и конференций правления Товарищества и собраний членов Товарищества;

22.2.2. -оформление отчетов о деятельности правления Товарищества, предоставление их на утверждение общему собранию членов Товарищества или, при проведении заочного собрания вывешивание отчетов в местах общего пользования, доступных для всех собственников (у входа в подъезд, на досках объявлений);

22.2.3. -ведение списка членов Товарищества;

22.2.4. -выписка собственникам помещений справок и иных документов в пределах полномочий Товарищества на бланках Товарищества;

22.2.5. –ведение протоколов общих собраний/конференций Товарищества;

22.2.6. - ведение протоколов заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

22.2.7. -во время отсутствия председателя и заместителя председателя Товарищества проведение собрания правления Товарищества, а по необходимости и общего собрания Членов Товарищества.

23. Председатель Товарищества

23.2. Председатель ТСЖ избирается на общем собрании членов Товарищества из числа членов ТСЖ

23.3. Являясь постоянно действующим исполнительным органом, Председатель ТСЖ обеспечивает выполнение решений общего собрания членов Товарищества, правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

Председателем ТСЖ не может быть уполномоченным на основании доверенности лицом.

23.4. Председатель ТСЖ дает обязательные распоряжения всем должностным лицам товарищества;

23.5. Председатель ТСЖ без доверенности действует от имени товарищества;

23.6. Председатель ТСЖ подписывает платежные документы и совершает сделки, которые он в соответствии с законодательством и Уставом товарищества правомочен заключать самостоятельно;

23.7. Председатель ТСЖ разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего трудового распорядка работников Товарищества, положения об оплате их труда.

23.8. Председатель ТСЖ, на основании решений Правления Товарищества о найме работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнении их, заключает и расторгает трудовые договоры с указанными работниками, а также выступает от имени Товарищества в других трудовых отношениях с работниками с правом подписания трудовых договоров и указаний, устанавливающих, изменяющих и прекращающих трудовые отношения.

23.9. Председатель ТСЖ обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения главному бухгалтеру и другим лицам, которые занимают в Товариществе руководящие должности на основании трудовых договоров. Исполнение указаний председателя ТСЖ является юридической обязанностью указанных лиц.

23.10. Председатель ТСЖ 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.

23.11. Председатель ТСЖ работает либо на общественных началах, либо на профессиональной основе. В последнем случае правление ТСЖ заключает с ним трудовой договор.

23.12. Председатель ТСЖ является хранителем печатей Товарищества.

23.13. Председатель ТСЖ обязан обеспечить ревизионной комиссии (ревизору, аудитору) свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества (кроме персонифицированных данных).

23.14. Председатель ТСЖ не вправе единолично принимать решения, обязательные для членов Товарищества.

23.15. Председатель ТСЖ осуществляет свою деятельность на срок деятельности ТСЖ или до переизбрания его на общем собрании членов ТСЖ, по представлению ревизионной комиссии или любого члена ТСЖ, на основании объективных, документально подтверждённых данных.

24. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

24.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов Товарищества на срок не более, чем на два года. По истечении установленного срока полномочия ревизионной комиссии прекращаются.

24.2. Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Товарищества. Выбор одного ревизора возможен только в случае его профессиональной подготовленности.

24.3. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества, а также их супруги, родители, дети, внуки, братья, сестры (их супруги).

24.4. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

24.5. Ревизионная комиссия (ревизор):

- регулярно контролирует исполнение сметы расходов Товарищества и правильность начисления всех членских взносов, обязательных и иных платежей;
- председатель ревизионной комиссии имеет право присутствовать на заседаниях правления;
- представляет общему собранию членов Товарищества заключения по смете расходов Товарищества, годовому отчету и размерам обязательных платежей и членских взносов;
- отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

24.6. Порядок работы ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия регулируются Положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов Товарищества. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только общему собранию членов Товарищества.

24.7. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством РФ.

24.8. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества обязана:

24.8.1. -проверять выполнение правлением Товарищества и председателем ТСЖ решений общих собраний членов Товарищества, законность совершенных правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества;

24.8.2. -осуществлять 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;

24.8.3. -предоставлять отчет о результатах ревизии на общем собрании членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений. Отчет предоставляется на общем собрании членов Товарищества только после ознакомления с ним правления Товарищества;

24.8.4. -информировать правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов Товарищества;

24.8.5. -контролировать своевременность рассмотрения правлением Товарищества и его председателем заявлений членов Товарищества.

24.9. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членам либо при выявлении злоупотреблений членами правления Товарищества и председателя ТСЖ своими полномочиями, ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих

полномочий вправе созвать внеочередное общее собрание членов Товарищества либо обратиться в правоохранительные органы или в суд.

24.10. По решению общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, кроме ревизионной комиссии (ревизора) может быть приглашен сторонний аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности, если это предусмотрено законодательством.

25. Ведение делопроизводства в Товариществе.

25.1. Вопросы делопроизводства оформляются протоколом правления.

25.2. Протоколы общих собраний членов Товарищества подписывают: Председатель ТСЖ, Председатель ревизионной комиссии (ревизор), ответственный секретарь и члены правления участвовавшие в подсчёте голосов: данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах три года.

25.3. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, оформляются в письменной форме, подписываются Председателем ТСЖ или его заместителем, Председателем ревизионной комиссии (ревизор) соответственно. Протоколы заседаний правления и ревизионной комиссии, заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

25.4. Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию.

25.5. Выделить в отдельное делопроизводство в ТСЖ – хранение, комплектование, учет, автоматическую обработку и использование (в автоматическом или ином режиме) содержащих персональные данные бумажных и электронных баз данных, картотек и т.п., содержащие персональные данных жильцов, собственников нежилых помещений и наёмных работников.

25.5.1. Назначить ответственного сотрудника для рассмотрения всех вопросов, связанных с исполнением делопроизводства по персональным данным:

25.5.2. Создать базу данных, на основе документов, связанных с получением согласия физических лиц на обработку их персональных данных, с регистрацией баз данных в уполномоченном органе, с документированием всех операций с персональными данными и т.д.

25.5.3. Осуществлять способы обработки персонифицированных данных (сбор; систематизация; накопление; хранение; уточнение (обновление, изменение); использование; распространение; обезличивание; блокирование; уничтожение персональных данных) в пределах ведения дел по управлению, обслуживанию и снабжению жизнеобеспечения многоквартирного дома, в том числе и его жителей и/или собственников помещений (в автоматическом или ином режиме).

25.5.4. К перечню обрабатываемых персональных данных отнести:

- паспортные данные на жильцов и/или собственников помещений (в том числе временно проживающих) и членов их семей проживающих вместе с ними (данные паспортного стола);

- данные о праве собственности, аренды или найма – данные ЕГРП;

- данные БТИ на все помещения дома, и прилегающий земельный участок;

- данные на собственников жилых и не жилых помещений дома (в т.ч. семейный состав) - данные ЗАГС и паспортного стола;

- данные о прописке и месте проживании жильцов и/или собственников помещений и членов их семей проживающих вместе с ними;

- телефонные номера жильцов и/или собственников помещений: №№ - мобильных телефонов, в квартире по месту проживания, в квартире по месту прописки, в помещении по месту регистрации права собственности и номера телефонов родственников – для экстренного оповещения;

25.5.5. Организовать систему хранения персональных данных с автоматической обработкой персональных данных и использование (в автоматическом или ином

режиме) содержащих персональные данные бумажных и электронных баз данных, картотек и т.п., имеющих механизм поиска, позволяющий легко выделить сведения о конкретном человеке.

25.5.6. Для всех информационных ресурсов ТСЖ, содержащих персональные данные:

- определить их статус (на основании чего создать: в соответствии с законодательством, для исполнения договора, по собственной инициативе и т.д.);
- уточнить и зафиксировать состав персональных данных и их источники получения (от гражданина, из публичных источников, от третьих лиц и т.д.);
- установить сроки хранения и сроки обработки данных в каждом информационном ресурсе;
- определить способы обработки;
- определить лиц, имеющих доступ к данным.

26. Прекращение деятельности Товарищества

26.1. Реорганизация деятельности Товарищества осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации.

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

26.3. Товарищество ликвидируется:

26.3.1. По решению общего собрания членов Товарищества в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме;

26.3.2. По решению общего собрания, в связи с изменением способа управления многоквартирным домом;

26.3.3. По решению общего собрания собственников помещений в случае, если члены Товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

26.3.4. В случае осуществления деятельности по управлению жилищным фондом и нежилыми помещениями без надлежащего разрешения (лицензии), полученной в установленном порядке, если это предусмотрено законодательством;

26.3.5. При осуществлении деятельности, запрещенной законодательством либо противоречащей Уставным целям Товарищества.

26.4. Порядок ликвидации Товарищества:

26.4.1. Управление многоквартирным домом переходит от правления Товарищества к ликвидационной комиссии с момента принятия решения о ликвидации.

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

26.4.3. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется в соответствии с долями участия членов Товарищества, либо в ином порядке, установленном решением Общего собрания членов Товарищества, по отдельным видам имущества.

26.4.4. Ликвидация Товарищества считается завершённой, а Товарищество - прекратившим существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц.

27. Страхование имущества Товариществом

27.1. Товарищество может осуществлять страхование имущества, принадлежащего ему, а также включенного в список общего имущества, от любых видов риска прямого физического ущерба, а также может осуществлять страхование ответственности с целью защиты Товарищества и собственников помещений в многоквартирном доме в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

27.2. Товарищество может заключить договор страхования от своего имени и за счёт собственников на страхование всех групп общего имущества многоквартирного дома (-ов)...

27.3. Товарищество может заключить договор страхования от своего имени и за счёт собственников на страхование ответственности за причинение вреда объектам общего имущества и имуществу других собственников.

27.4. Собственники помещений в многоквартирном доме обязательно осуществляют страхование ответственности за причинение вреда общему имуществу и имуществу других собственников самостоятельно.

27.5. Собственники помещений в многоквартирном доме осуществляют страхование своего недвижимого имущества самостоятельно.

27.6. В случае ущерба, нанесенного многоквартирному дому в результате страхового случая, страховка выплачивается Товариществу и используется для устранения ущерба.

27.7. Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от несчастного случая, в первую очередь, используется на восстановление и ремонт многоквартирного дома.

27.8. Товарищество вправе заключить договор «страхования объектов общего имущества» и договор «ответственности за причинение вреда объектам общего имущества и имуществу других собственников» сроком на один год, осуществив оплату годовых страховых взносов, из средств на управление домом, за всех собственников.

В этом случае собственники не освобождаются от уплаты страховых взносов - каждый собственник обязан возместить ТСЖ оплату годового страхового взноса, путём ежемесячных отчислений (включённых в платёжный документ) на счёт ТСЖ.

28. Заключительные положения

28.1. Устав Товарищества утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты его государственной регистрации.

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

28.3. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу, если их много, могут быть оформлены Уставом в новой редакции. Устав Товарищества в новой редакции утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации.

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



КОПИЯ ВЕРНА

Испекция ФНС №28 по г. Москве

Проштуровано, пронумеровано 28 л.
ОГРН 1087746157446 "22" 01 2001 г.
ГРН " " " " 200 г.

Оригинал хранится в регистрационном деле
Должность Старший ППС
ФИО Караджян А.В. подпись