

Утвержден в новой редакции
решением общего собрания
членов ТСЖ «Юрловский»
(протокол от «___» _____ 2024 г. № ___)

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«ЮРЛОВСКИЙ»
(новая редакция)

г. Москва, 2024 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Данный устав является новой редакцией устава Товарищества собственников жилья «Юрловский», зарегистрированного Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве 13 апреля 2005 года, ОГРН 1057746667110.

1.2. Товарищество собственников жилья «Юрловский», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иных нормативных правовых актов.

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией, **видом товарищества собственников недвижимости**, добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений единого комплекса недвижимого имущества – многоквартирного жилого дома с встроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, Юрловский проезд, дом 21, далее именуемого «Дом».

1.4. Полное наименование Товарищества: **Товарищество собственников жилья «Юрловский»**, сокращенное наименование Товарищества: **ТСЖ «Юрловский»**.

1.5. Место нахождения Товарищества: 127566, г. Москва, Юрловский проезд, дом 21.

2. Правовое положение Товарищества

2.1. Правовое положение Товарищества определяется Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а в части жилищных правоотношений – также законодательными актами города Москвы, постановлениями Правительства города Москвы, а также настоящим Уставом.

2.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный счет и иные счета в банке, круглую печать с собственным наименованием на русском языке, может иметь штампы, эмблемы и бланки, другие реквизиты юридического лица.

2.3. 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.

2.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

2.5. Товарищество представляет общие интересы собственников помещений в Доме в органах государственной власти, органах местного самоуправления, в суде, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

2.6. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

2.7. Товарищество использует систему (или иную информационную систему) при решении вопросов, связанных с управлением в товариществе собственников жилья, с учетом функций указанных систем.

2.8. Товарищество может участвовать в объединениях (ассоциациях, союзах) товариществ собственников жилья для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях.

3. Предмет и цели деятельности товарищества

3.1. Предметом деятельности Товарищества является управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

3.2. Основной целью создания Товарищества является совместное управление комплексом недвижимого имущества в Доме.

3.3. Товарищество создано в целях:

- 1) совместного управления общим имуществом в Доме;
- 2) обеспечение эксплуатации Дома: заключение в интересах собственников помещений договора управления Домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Доме, контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на Дом, планирование

объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и не оказания услуг;

3) обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в Доме;

4) осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества в Доме;

5) предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом РФ помещениями в Доме;

6) защита прав и интересов собственников помещений в Доме, связанных с управлением общим имуществом в Доме, в том числе в суде, в отношениях с третьими лицами;

7) а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в Доме.

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

4. Право собственности на общее имущество

4.1. Собственники помещений в Доме осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

4.2. Собственникам помещений в Доме принадлежит на праве общей долевой собственности следующее общее имущество в Доме, именуемое далее «Общее имущество»:

1) помещения в 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 помещения);

2) иные помещения в Доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в 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 (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

4.3. Собственники помещений в Доме владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются Общим имуществом.

4.4. Доли в Общем имуществе, принадлежащие собственникам помещений в Доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности на помещения.

4.5. Отдельные объекты Общего имущества на основании решения Общего собрания собственников жилых и нежилых помещений Дома, как являющихся, так и не являющихся членами Товарищества (далее именуемого «Общее собрание собственников»), принятого в соответствии с Жилищным кодексом РФ, могут быть переданы Товариществом в пользование третьим лицам в случае, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в Доме.

4.6. Доля собственника помещений в Доме в праве общей долевой собственности на Общее имущество (доля участия) определяет для каждого собственника помещений в Доме его долю в обязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также долю (количество) голосов на Общих собраниях. Доля члена Товарищества в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

4.7. Собственники помещений в Доме несут бремя расходов по содержанию и ремонту Общего имущества в Доме, а также в несении иных расходов, установленных в соответствии с действующим законодательством и уставом Товарищества.

4.8. Неиспользование собственником помещений принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования Общим имуществом не является основанием для освобождения собственника помещений полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт Общего имущества, а также от несения иных расходов.

4.9. Отдельные объекты Общего имущества, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами – сервитутом, который устанавливается по соглашению между Товариществом и лицом, требующим установления сервитута, а в случае не достижения соглашения – по решению суда.

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:

1) платежей членов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, установленных решениями Общих собраний членов Товарищества и/или Общих собраний собственников помещений (обязательных платежей, вступительных и иных взносов);

2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

3) бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4) прочих поступлений.

5.3. Товарищество обеспечивает сбор платежей членов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта Общего имущества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в Доме, если иное не зафиксировано в договорах между поставщиками коммунальных услуг и Товариществом.

5.4. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

5.5. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе создаются специальные фонды, в том числе фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, фонд текущего ремонта и благоустройства общего имущества в многоквартирном доме, а также резервный фонд, предназначенный для сбора дополнительных средств для использования при устранении аварий и производстве иных неотложных работ в Доме, на компенсацию расходов по оформлению документов технического и иного учета имущества Товарищества, Общего имущества и Дома, по оформлению учредительных и иных документов Товарищества, по совершению государственных регистрационных действий, на оплату расходов по проведению экспертиз и регистрации прав и сделок с имуществом Товарищества и Общим имуществом, на оплату судебных расходов, сборов, штрафов и иных взысканий, на оплату услуг представителей Товарищества, услуг аудита, а также для использования на строительство, реконструкцию, переустройство и/или перепланировку объектов, право собственности на которые будет принадлежать Товариществу, либо относящихся к Общему имуществу, на согласование проектов на строительство, реконструкцию, на изменение проектов, на согласование с государственными, муниципальными, общественными и иными органами и организациями действий, согласование с которыми является необходимым при осуществлении действий, необходимость которых вытекает из решений Общего собрания членов Товарищества или иных обстоятельств.

Взносы в специальные фонды Товарищества являются обязательными. Порядок образования специальных фондов Товарищества определяется решениями Общего собрания членов Товарищества.

5.6. Источниками формирования фондов являются: доходы, образовавшиеся в результате превышения доходных статей сметы над соответствующими расходными статьями (экономия); доходы от сдачи в аренду общего имущества, размещения рекламы и ведения иной предпринимательской деятельности Товарищества (если эти доходы не распределены по

соответствующим статьям сметы); доходы от поступления обязательных целевых взносов на формирование резервного фонда в размере, установленном решением общего собрания членов Товарищества; суммы, полученные Товариществом в результате взыскания штрафных санкций, в том числе в судебном порядке, в виде пени, штрафов и иных платежей; иные доходы, не предусмотренные сметой, полученные Товариществом.

6. Хозяйственная деятельность Товарищества

6.1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

6.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в Доме;
- 2) строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в Доме;
- 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в Доме;
- 4) иные виды деятельности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и настоящим Уставом.

6.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом. Дополнительный доход могут быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и настоящим уставом.

7. Членство в Товариществе

7.1. Членами Товарищества являются физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в Доме и которые в установленном законодательством порядке выразили свое волеизъявление об этом.

7.2. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в Доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.

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

7.4. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности на помещение в Доме.

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

8. Права Товарищества

8.1. Товарищество вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством Российской Федерации договор управления Домом и иные обеспечивающие управление Домом, в том числе содержание и ремонт Общего имущества, договоры;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в Доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию Дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Жилищным кодексом РФ и уставом Товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в Доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на Общее имущество в Доме;

4) выполнять работы для собственников помещений в Доме предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации;

6) передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

8.2. В случаях, если это не нарушает прав и законных интересов собственников в Доме, Товарищество вправе:

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть Общего имущества в Доме;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть Общего имущества в Доме;
- 3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в Доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации от имени и за счет собственников помещений в 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 Доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество 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 Доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

9. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;
- 2) осуществлять управление Домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса РФ;
- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством РФ, обязательства по договору;
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в Доме;
- 5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в Доме обязанностей по содержанию и ремонту Общего имущества в Доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- 6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в Доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством РФ пределах распоряжения собственниками помещений Общим имуществом в Доме или препятствующих этому;
- 8) представлять законные интересы собственников помещений в Доме, связанные с управлением общим имуществом в Доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- 9) вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в ч. 2 ст. 20 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- 10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в Жилищного кодекса РФ, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений заверенные председателем Товарищества и секретарем Общего собрания членов Товарищества копию Устава Товарищества, выписку из протокола Общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных председателем Товарищества и секретарем Общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений;
- 11) раскрывать информацию, предусмотренную законодательством Российской Федерации, на официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет» в порядке п.10.1 ст.161 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

10. Права членов Товарищества

10.1. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений

в Доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

10.2. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в Доме имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

10.3. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в Доме имеют право ознакомиться по месту нахождения Правления Товарищества в рабочее время, согласованное с Председателем правления Товарищества, со следующими документами:

1) устав Товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;

2) реестр членов Товарищества;

3) бухгалтерская (финансовая) отчетность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

5) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

6) протоколы Общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) 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 Доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания собственников помещений в Доме в форме заочного голосования;

8) техническая документация на Дом и иные связанные с управлением Домом документы;

9) иные предусмотренные Жилищным Кодексом РФ, настоящим уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренние документы товарищества.

10.3.1. Получать информацию, предусмотренную законодательством Российской Федерации и размещаемую Товариществом на официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет» в порядке п.10.1 ст.161 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

В случае если запрашиваемая информация затрагивает интересы неопределенного круга лиц и, по мнению Товарищества раскрыта в необходимом объеме на официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет» и является актуальной на момент рассмотрения запроса (обращения), Товарищество вправе, не предоставляя запрашиваемую информацию, сообщить место размещения запрашиваемой информации.

10.4. Член Товарищества имеет также право:

1) самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему на праве собственности жилыми и(или) нежилыми помещениями, в том числе предоставлять эти помещения во владение и(или) пользование 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;

2) участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать 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;

5) производить через расчетный счет Товарищества оплату коммунальных услуг, если такое решение принято Общим собранием членов Товарищества;

6) использовать Общее имущество в соответствии с его назначением, с учетом требований законодательства и настоящего устава на условиях общего владения, пользования и в установленном действующим законодательством пределах распоряжения этим имуществом.

7) осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными

нормативными актами и настоящим Уставом.

11. Обязанности членов Товарищества

11.1. Член Товарищества обязан:

- 1) выполнять требования настоящего Устава, решений Общего собрания и правления Товарищества;
- 2) предоставлять правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 7.5. настоящего устава, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении;
- 3) оплачивать содержание и ремонт Общего имущества;
- 4) оплачивать водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также нести ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг арендаторами;
- 5) производить регулярные платежи, оплачивать взносы и сборы и все иные платежи не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным. Если не предусмотрено иное, сборы должны оплачиваться вместе с регулярными платежами членов Товарищества;
- 6) соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания Дома и придомовой территории, права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями и правила содержания Общего имущества;
- 7) содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его **капитальный/текущий** ремонт за свой счет;
- 8) использовать Общее имущество только по прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;
- 9) предпринимать самостоятельно, без соответствующего согласования с Правлением Товарищества и Общим собранием членов Товарищества, необходимые меры по предотвращению причинения ущерба Общему имуществу;
- 10) обеспечивать доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления Общего имущества и имущества собственников помещений или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен Общему имуществу и имуществу собственников помещений;
- 11) устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо Общему имуществу им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договорами найма, аренды, безвозмездного пользования или на ином законном основании;
- 12) использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных настоящим уставом и/или решением Общего собрания членов Товарищества;
- 13) нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами и настоящим уставом.

11.2 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 РФ.

11.3 Обязанности, указанные в настоящем разделе, также подлежат исполнению собственниками помещений в Доме, не являющимися членами Товарищества.

12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества.

12.2. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членов Товарищества. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

12.3. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия.

13. Общее собрание членов Товарищества

13.1. Годовое Общее собрание членов Товарищества проводится ежегодно в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом. Годовое Общее собрание проводится по инициативе правления Товарищества.

13.1.1 Общие собрания, проводимые помимо годового Общего собрания членов Товарищества, являются внеочередными. Внеочередное Общее собрание Товарищества может быть созвано по инициативе любого члена Товарищества. Проведение внеочередного общего собрания членов Товарищества производится за счет инициаторов такого собрания, если иное решение не принято общим собранием членов Товарищества.

Члены Товарищества, обладающие не менее чем 20% голосов от общего количества голосов членов Товарищества (далее инициаторы Общего собрания), вправе обратиться в письменной форме в правление Товарищества для организации проведения внеочередного Общего собрания членов Товарищества. В обращении о проведении Общего собрания должны быть сформулированы вопросы повестки дня собрания и указана информация об инициаторах этого Общего собрания, необходимая для оформления уведомления о проведении Общего собрания и протокола общего собрания: для юридических лиц указывается полное наименование и основной государственный регистрационный номер (ОГРН); для физических лиц указывается полностью фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, номер принадлежащего ему на праве собственности помещения в многоквартирном доме и реквизиты документа, подтверждающего его право собственности на указанное помещение. По обращению правление Товарищества обязано в течение 45 дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания, уведомить о проведении этого Общего собрания каждого члена Товарищества одним из способов, указанных в п.13.7 настоящего Устава, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого Общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников путём вывешивания на стендах (досках объявлений) каждого подъезда Дома.

13.2. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относится решение следующих вопросов:

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, а также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

5) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, фонд текущего ремонта и благоустройства общего имущества в многоквартирном доме, а также резервный фонд, предназначенный для сбора дополнительных средств для использования при устранении аварий и производстве иных неотложных работ в Доме, на компенсацию расходов по оформлению документов технического и иного учета имущества Товарищества, Общего имущества и Дома, по оформлению учредительных и иных документов Товарищества, по совершению государственных регистрационных действий, на оплату расходов по проведению экспертиз и регистрации прав и сделок с имуществом Товарищества и Общим имуществом, на оплату судебных расходов, сборов, штрафов и иных взысканий, на оплату услуг представителей Товарищества, услуг аудита, а также для использования на строительство, реконструкцию, переустройство и/или перепланировку объектов, право собственности на которые будет принадлежать Товариществу, либо относящихся к Общему имуществу, на согласование проектов на строительство, реконструкцию, на изменение проектов, на согласование с государственными, муниципальными, общественными и иными органами и организациями действий, согласование с которыми является необходимым при осуществлении действий, необходимость которых вытекает из решений Общего собрания членов Товарищества или иных обстоятельств) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности

Товарищества;

8) утверждение годового плана содержания и ремонта Общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

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

10) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

11) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

12) принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении главного бухгалтера (бухгалтера), а также 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, настоящим уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества;

13) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;

14) утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;

15) принятие решения о порядке приема инициатором Общего собрания оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование в случае проведения Общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования опросным путем;

16) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.

13.3. Общее собрание членов Товарищества может также решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления Товарищества.

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

13.5. Общее собрание членов Товарищества может проводиться с использованием информационных систем при решении вопросов, связанных с управлением в Товариществе, в порядке, предусмотренном ст. 47.1 ЖК РФ.

13.6. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества производится по усмотрению лица, по инициативе которого созывается Общее собрание, одним из следующих вариантов (или путем сочетания нескольких вариантов):

- в письменной форме путем вручения каждому члену Товарищества под расписку;
- в письменной форме посредством почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному в реестре членов Товарищества;
- путем вывешивания на стендах (досках объявлений) каждого подъезда Дома.

Уведомление производится не позднее чем за десять дней до даты проведения Общего собрания членов Товарищества.

13.7. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указывается:

1) сведения об инициаторе созыва Общего собрания членов Товарищества;

2) форма проведения Общего собрания членов Товарищества (очное, заочное или очно-заочное голосование);

3) дата, место и время проведения данного Общего собрания членов Товарищества или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования опросным путем или очно-заочного голосования время начала и окончания голосования (продолжительность голосования);

4) повестка дня Общего собрания членов Товарищества;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на Общем собрании членов Товарищества, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

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

13.8. Правомочия Общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со ст. 45 Жилищного кодекса РФ и настоящим Уставом. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании членов

Товариществе, пропорционально его доле в праве общей собственности на Общее имущество в Доме.

Правом голосования на общем собрании членов Товарищества в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены Товарищества. Голосование на общем собрании членов Товарищества осуществляется членами Товарищества в данном доме как лично, так и через своего представителя.

13.9. Решения Общего собрания членов Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на Общем собрании членов Товарищества, кроме случаев, предусмотренных подпунктом 13.10 настоящего устава.

13.10. Решение Общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пп. 2, 6 и 7 пункта 13.2. настоящего устава, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

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

13.12. Решения, принятые по результатам голосования на Общем собрании членов Товарищества, являются обязательными для всех членов Товарищества и собственников помещений в Доме, которые не являются членами Товарищества, в том числе для тех, которые не принимали участия в голосовании независимо от причины.

13.13. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования (передачи инициатору собрания в порядке, утвержденном Общим собранием членов Товарищества оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование) в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса РФ.

13.14. Принявшими участие в Общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты и времени 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 Доме;
- 3) Решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

13.15. Подсчет голосов на общем собрании членов Товарищества производит счетная комиссия, избираемая членами Товарищества. Вопрос об избрании счетной комиссии является обязательным вопросом повестки дня общего собрания. Решение общего собрания членов Товарищества оформляется протоколом в письменной форме.

14. Правление Товарищества

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

14.2. Правление Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества из числа членов Товарищества в количестве не более семи членов на срок два года.

14.3. 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 своих обязанностей члена правления Товарищества.

14.4. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

14.5. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления Товарищества. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от

общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления Товарищества.

14.6. В обязанности Правления Товарищества входит решение следующих вопросов:

- 1) соблюдение Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из настоящего устава обязанностей.

14.7. К компетенции правления Товарищества относятся также следующие вопросы:

1) предварительное одобрение договоров, связанных с текущим и капитальным ремонтом Общего имущества собственников помещений Дома, независимо от его суммы, перечни работ и расчеты их стоимости;

2) предварительное одобрение сделок, связанных с приобретением имущества в целях, предусмотренных настоящим уставом стоимостью свыше пятидесяти тысяч рублей;

3) предварительное одобрение сдачи в аренду или иное срочное и бессрочное пользование имущества Товарищества, а в случае, предусмотренных законодательством, и Общего имущества собственников помещений Дома;

4) предварительное одобрение договоров с обслуживающими Дом и Товарищество организациями и гражданами, перечней работ и расчетов их стоимости, в том числе с лицами, оказывающими коммунальные, охранные, аудиторские, юридические и прочие услуги Товариществу, на сумму свыше ста тысяч рублей;

5) предварительное утверждение годового плана содержания и ремонта Общего имущества многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана, смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, годового отчета о деятельности правления Товарищества;

6) рассмотрение поступивших от членов Товарищества предложений о внесении вопросов в повестку дня Общего собрания членов Товарищества и о выдвижении кандидатов для избрания в правление и ревизионную комиссию Товарищества на Общем собрании членов Товарищества и принятие решений о включении предложенных вопросов в повестку дня Общего собрания членов Товарищества или обо отказе во включении их в указанную повестку и (или) о включении предложенных кандидатов в список кандидатур для голосования по выборам в соответствующий орган Товарищества или об отказе в этом;

7) принятие решений об открытии и закрытии расчетных и иных счетов в банках;

8) принятие во всякое время решений о проверке финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;

9) утверждение штата Товарищества и кандидатур на должности главного бухгалтера (бухгалтера) и иных работников Товарищества, а также утверждение условий трудовых договоров с ними.

10) Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденными Общим собранием членов Товарищества годовым планом финансовой деятельности, сметами доходов и расходов Товарищества, в том числе распределять вознаграждение правлению между его членами и определять порядок его выплаты.

11) Первое заседание правления Товарищества, избранного на Общем собрании членов Товарищества, организуется не позднее десяти дней после проведения этого собрания. Регулярные заседания Правления Товарищества могут проводиться по графику и (или) созываться его председателем по мере необходимости, но не реже чем один раз в квартал, с уведомлением всех членов правления не менее чем за три дня до проведения заседания.

15. Председатель правления Товарищества

15.1. Председатель Правления Товарищества избирается на срок не более двух лет из состава Правления Товарищества. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления Товарищества, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно. Избрание председателя правления Товарищества и досрочное освобождение его от полномочий осуществляется по решению Общего собрания членов Товарищества.

15.2. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим уставом не подлежат обязательному одобрению правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества.

15.3. Председатель Правления Товарищества разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении главного бухгалтера (бухгалтера), а также 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, настоящим уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества.

15.4. Председатель Правления Товарищества обязан:

1) организовать деятельность правления Товарищества в соответствии с законодательством Российской Федерации, настоящим уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества;

2) совершать сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим уставом не подлежат обязательному одобрению правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества, а также подписывать от имени Товарищества договоры, предварительно одобренные Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества в соответствии с их компетенцией;

3) обеспечивать составление и вынесение на предварительное утверждение правлению Товарищества и на утверждение Общему собранию членов Товарищества проекты годового плана содержания и ремонта Общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана, смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет;

4) подписывать платежные и иные письменные документы Товарищества в пределах своих полномочий, в том числе выдавать членам Товарищества и иным собственникам помещений Дома справки и иные документы;

5) контролировать предоставление собственникам помещений Дома коммунальных и других услуг надлежащего качества, установленного нормативными актами и договорными обязательствами, осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам Товарищества, устанавливая и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;

6) принимать необходимые меры к взысканию задолженности с неплательщиков, а также обеспечивать перерасчет платежей за жилищно-коммунальные услуги в случаях, установленных законодательством РФ;

7) представлять интересы Товарищества в государственных, муниципальных и иных учреждениях и организациях;

8) обеспечивать сохранность документов, указанных в пункте 10.3 настоящего устава, а также обеспечивать внесение изменений и дополнений в указанные документы в порядке, установленном законодательством;

9) осуществлять прием членов ТСЖ и иных собственников помещений Дома по вопросам деятельности Товарищества не реже одного раза в неделю;

10) выполнять иные вытекающие из настоящего устава обязанности.

16. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

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 из своего состава избирает Председателя

ревизионной комиссии.

16.3. По решению общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, кроме ревизионной комиссии может быть приглашен сторонний аудитор (аудиторская компания), имеющий лицензию на данный вид деятельности, если этого требует действующее законодательство.

16.4. 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.

16.5. При проведении проверок ревизионная комиссия Товарищества вправе привлекать специалистов на возмездной основе в пределах сумм, предусмотренных на эти цели в смете доходов и расходов.

17. Реорганизация и ликвидация Товарищества

17.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производится на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством РФ.

17.2. Товарищество по решению Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

17.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества собственников жилья в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

17.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия в Товариществе, а архив и документы Товарищества передаются в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.