

УТВЕРЖДЁН
Общим Собранием
собственников помещений
многоквартирного дома по адресу:
117452, Москва, Балаклавский проспект, д.16
членов ТСЖ «Балаклавский 16»

Протокол № от «__» _____ 2021г.

**УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«Балаклавский 16»**

**город Москва
2021 год**

Содержание

1. Общие положения
2. Общее имущество
3. Цели и предмет деятельности
4. Права и обязанности Товарищества
5. Членство в Товариществе
6. Права и обязанности членов Товарищества
7. Органы управления Товарищества
8. Общее собрание членов Товарищества
9. Правление Товарищества
10. Председатель Правления Товарищества
11. Ревизионная комиссия
12. Средства Товарищества
13. Хозяйственная деятельность Товарищества
14. Реорганизация и ликвидация Товарищества
15. Заключительные положения

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «БАЛАКЛАВСКИЙ 16»

1 Общие положения

Товарищество собственников жилья «Балаклавский 16», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано решением общего Собрания собственников помещений в многоквартирном доме и их представителей для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме по адресу: 117452, Москва, Балаклавский проспект, д.16, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном многоквартирном доме, или данными жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных [статьей 157.2](#) Жилищного кодекса РФ, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.1 обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2 Полное наименование Товарищества: **Товарищество собственников жилья «Балаклавский 16»**.

1.3 Сокращённое название Товарищества: **ТСЖ «Балаклавский 16»**.

1.4 Местонахождение (фактический адрес) Товарищества: 117452, Москва, Балаклавский проспект, д.16.

1.5 Юридический адрес Товарищества: 117452, Москва, Балаклавский проспект, д.16, нежилое помещение, подвал, ком. ба

1.6 Местонахождение Правления Товарищества: 117452, Москва, Балаклавский проспект, д.16, помещение ба.

1.7 Адрес сайта Товарищества в сети Интернет: www.balaklavskiy-16.ru

1.8 Товарищество создаётся без ограничения срока деятельности.

1.9 Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли, создаваемой и действующей в соответствии с законом о товариществах собственников жилья (Жилищный кодекс Российской Федерации). Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с Уставом. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные решением общего Собрания и Уставом товарищества.

1.10 Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчётный и иные счета в банках, круглую и иные печати, штампы, бланки со своим наименованием и другие реквизиты.

1.11 Товарищество от своего имени может совершать любые сделки, не противоречащие законодательству Российской Федерации и настоящему Уставу, приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать истцом и ответчиком, а также третьим лицом, заинтересованным лицом в суде, представлять интересы Товарищества, членов Товарищества и собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами Товарищества, и общие интересы таких собственников в органах государственной власти, органах местного самоуправления, иных организациях по вопросам, связанным с целью и предметом деятельности Товарищества.

1.12 Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в договорных отношениях с управляющей компанией, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

1.13 Имущество Товарищества состоит из движимого и недвижимого имущества, приобретённого на средства, состоящие из вступительных или иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества и полученные в результате его хозяйственной деятельности.

Средства Товарищества могут пополняться за счёт субсидий и выплат из бюджета города Москвы на содержание, текущий и капитальный ремонты, коммунальные услуги в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы, а также из других источников финансирования.

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

1.15 Товарищество руководствуется в своей деятельности федеральным законодательством Российской Федерации, законами города Москвы, настоящим Уставом, а при наличии договоров с органами исполнительной власти, также и этими договорами.

1.16 Организационно-правовой формой Товарищества является товарищество собственников недвижимости.

2 Общее имущество

2.1 К общему имуществу в многоквартирном доме относятся помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- ограждающие несущие и ненесущие конструкции (фундамент, отмостка, приямки, стены, колонны, фасады, перекрытия, балконные и иные плиты, ступени, перила, лестничные ограждения, двери, оконные блоки мест общего пользования, в том числе в приямках и продухах; слуховые окна, навесы, крыши, кровельное покрытие, стропильная система, обрешётка, фронтоны, желоба, карнизы, воздуховоды, водосточные и иные трубы и др.);
- помещения общего пользования и технические помещения (межквартирные и межэтажные лестничные площадки, лестницы, вестибюли, холлы, чердак, кладовки, подвалы, подвальные изолированные помещения, технический этаж, технические помещения, машинное отделение и др.);
- инженерные коммуникации, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование (в том числе: лифты, вентиляционное, водоснабжения (также поливочные водопроводы), отопления, индивидуальный тепловой пункт, водоотведения (канализации) за пределами и/или внутри жилого и (или) нежилого помещения);
- земельный участок с элементами озеленения и благоустройства (площадки для автомобильного транспорта, малые архитектурные формы, ограды (в том числе решётки приямков), дорожная сеть (в том числе тропинки), зелёные насаждения и др.).

2.2 Общее имущество принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

2.3 Общее имущество в многоквартирном доме может быть застраховано от любых видов рисков, причинения вреда или уничтожения.

2.4 Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме, в том числе и не являющихся членами Товарищества.

2.5 Собственники помещений в многоквартирном доме, в том числе не вступившие в члены Товарищества, несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

2.6 Неиспользование собственником принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения его полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

3 Цели и предмет деятельности

3.1 Товарищество создается с целью совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме по адресу: 117452, Москва, Балаклавский проспект, д.16, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном многоквартирном доме, или данными жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных [статьей 157.2](#) Жилищного кодекса РФ, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

3.2 **Предметом** деятельности Товарищества являются:

3.2.1 Управление указанным многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.2 Предоставление собственникам помещений коммунальных и прочих услуг.

3.2.3 Организация проведения капитального ремонта, надстройки, реконструкции помещений, зданий и сооружений, при принятии таких решений общим Собранием собственников помещений.

3.2.4 Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в комплексе недвижимого имущества.

3.2.5 Предоставление в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме

3.2.6 Защита и представление общих интересов собственников помещений в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами.

3.2.7 Исполнение роли заказчика на работы по содержанию и ремонту, строительству и реконструкции общего имущества многоквартирного дома, заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности.

3.2.8 Организация мероприятий по благоустройству и озеленению земельного участка.

3.2.9 Получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков и иных заемных средств в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством.

3.2.10 Осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Уставом и действующим законодательством

3.2.11 Представление интересов Товарищества в качестве истца, ответчика, третьего лица, заинтересованного лица в судах.

3.2.12 Заключение в интересах собственников договора управления многоквартирным домом, договора на эксплуатацию и/или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.13 Контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации многоквартирного дома, планирование объёмов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

3.2.14 Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных и иных отношениях с управляющими компаниями, ресурсоснабжающими, эксплуатирующими, обслуживающими и иными организациями, индивидуальными предпринимателями.

3.2.15 Сохранение, модернизация и приращение общего имущества

4 Права и обязанности Товарищества

4.1 Товарищество имеет право:

4.1.1 Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, договор эксплуатации общего имущества дома, договоры по оказанию коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений.

4.1.2 Осуществлять самостоятельно выбор управляющей компании, обслуживающих, ресурсоснабжающих, эксплуатирующих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры.

4.1.3 Осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с управляющей компанией, обслуживающими, ресурсоснабжающими, эксплуатирующими и прочими организациями.

4.1.4 Определять план финансовой деятельности (смету) на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт, реконструкцию многоквартирного дома, благоустройство территории, специальные взносы и отчисления в резервные фонды, создаваемые в соответствии с настоящим Уставом и законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

4.1.5 Устанавливать на основе принятого плана финансовой деятельности (сметы) на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

4.1.6 Пользоваться кредитами банков и иными заёмными средствами с согласия общего Собрания собственников помещений в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством.

4.1.7 Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в целях улучшения условий их проживания.

4.1.8 Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим работы и предоставляющим услуги Товариществу.

4.1.9 Продавать и передавать во временное пользование, обменивать движимое имущество, принадлежащее Товариществу

4.1.10 В случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество вправе:

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

4.1.10.2 Надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке, в том числе осуществлять благоустройство эксплуатируемой кровли

4.1.10.3 Получать в пользование, либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных построек и иных объектов и их дальнейшей эксплуатации.

4.1.10.4 Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счёт собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

4.1.10.5 Требовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов в случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах.

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

4.1.11 Осуществлять страхование общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с принятым решением на общем собрании собственников помещений в таком доме от любых видов рисков, причинения вреда или уничтожения.

- 4.1.12 Выступать страхователем общего имущества в многоквартирном доме по поручению общего собрания собственников помещений.
- 4.1.13 Представлять законные интересы собственников помещений, в том числе в отношениях с третьими лицами.
- 4.1.14 Устанавливать, обслуживать, модернизировать, а также осуществлять контроль за охранной и противопожарной сигнализацией, средствами видеонаблюдения и системами контроля доступа в местах общего пользования (подвал, чердак, лестничные площадки, лифты, земельный участок и др.).
- 4.1.15 Приобретать средства пожаротушения и дымоудаления.
- 4.1.16 Товарищество вправе оставлять на своём расчётном счёте средства, расходовать средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, возмещение убытков и вреда от актов вандализма, штрафных санкций, а также направлять их в специальные фонды.
- 4.1.17 Информировать управляющую компанию, эксплуатирующие и обслуживающие организации о проведении общих Собраний собственников и общих Собраний членов Товарищества.
- 4.1.18 Создавать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.
- 4.1.19 Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего, а также подрядные организации, предоставляющие услуги в интересах Товарищества.
- 4.1.20 Увеличивать территорию выделенного земельного участка, выступая от имени собственников. Товарищество вправе осуществлять контроль по проводимым или плановым работам третьими лицами на земельном участке, входящем в общедомовое имущество дома, в том числе препятствовать и не допускать их проведение без предварительного согласования с Товариществом
- 4.1.21 Проводить благоустройство прилегающей территории, включая устройство тропиной сети, скамеек, перил, калиток, ограждений, озеленения, клумб, детских площадок/комплексов, спортивных комплексов и площадок, мест хранения, освещения, малых архитектурных форм, навесов, системы полива и других систем и коммуникаций и др.;
- 4.1.22 Принимать решения об установлении правил пользования общим имуществом, обязательных для всех собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4.1.23 Принимать решения об оказании платных дополнительных услуг в интересах всех собственников помещений в многоквартирном доме и утверждать регламенты оказания данных услуг.
- 4.2 Товарищество **обязано**:
- 4.2.1 Обеспечивать выполнение требований законодательства Российской Федерации, а также Устава Товарищества.
- 4.2.2 Заключать договоры по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества.
- 4.2.3 Выполнять обязательства по договору в порядке, предусмотренном законодательством.
- 4.2.4 В случае заключения от имени и за счёт собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств.
- 4.2.5 Осуществлять контроль за правильностью начисления размеров обязательных платежей собственникам помещений управляющей компанией и/или организацией, осуществляющей функции по начислению платежей за жилые и нежилые помещения, коммунальные, эксплуатационные и прочие услуги.
- 4.2.6 Осуществлять приёмку работ и услуг по заключённым договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг.
- 4.2.7 Устанавливать и актировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств.

4.2.8 Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, своевременному внесению обязательных платежей и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего Собрания.

4.2.9 Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества.

4.2.10 Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений и общему имуществу.

4.2.11 Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом.

4.2.12 Осуществлять контроль за использованием помещений собственниками и иными законными пользователями в соответствии с целевым назначением помещений, а также с требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме.

4.2.13 Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

4.2.14 Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированных переустройстве и перепланировке, проведенных в многоквартирном доме, а также об использовании помещений и общего имущества не по назначению.

4.2.15 Принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации многоквартирного дома, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

4.2.16 Документы Товарищества хранятся в помещении Правления Товарищества.

5 Членство в Товариществе

5.1 Членами Товарищества являются собственники помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме, а также юридические лица, которым принадлежат на праве собственности помещения, входящие в комплекс недвижимого имущества.

5.2 Членство в Товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество собственников жилья, которое подаётся в Правление Товарищества, уполномоченное вести реестр членов Товарищества.

5.3 В случае, если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности (совместная собственность), они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

5.4 Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители или законные представители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

5.5 При реорганизации юридического лица, являющегося членом Товарищества, либо смерти гражданина, являющегося членом Товарищества, их правопреемники (наследники), приобретатели имущества вправе вступить в члены Товарищества с момента возникновения у них права собственности на жилое/нежилое помещение в многоквартирном доме.

5.6 Лицо, приобретающее жилое/нежилое помещение в многоквартирном доме, вправе стать членом Товарищества после возникновения у него права собственности на помещение, расположенное в многоквартирном доме.

5.7 Членство в Товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества, с момента прекращения права собственности

члена товарищества на помещение в многоквартирном доме или с момента ликвидации Товарищества.

6 Права и обязанности членов Товарищества

6.1 Член Товарищества обязан:

6.1.1 Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением, поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, гражданское и жилищное законодательство, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, содержания жилого дома и земельного участка, правила содержания общего имущества и правила внутреннего распорядка Товарищества.

6.1.2 Нести расходы по содержанию принадлежащего ему помещения: своевременно оплачивать взносы и вносить обязательные платежи, включая плату за жилое и/или нежилое помещение, коммунальные, эксплуатационные и иные услуги.

6.1.3 За свой счёт осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, как относящегося, так и не относящегося к общему имуществу.

6.1.4 За свой счёт устранять нанесённый им ущерб, причиненный имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме и общему имуществу, установленный на основании акта осмотра помещения, составленного уполномоченным представителем Товарищества.

6.1.5 Соблюдать требования настоящего Устава.

6.1.6 Нести расходы по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, общего имущества в многоквартирном доме.

6.1.7 Уведомлять Правление Товарищества о перепланировке помещения, принадлежащего ему на праве собственности в случае, если такая перепланировка затрагивает законные права и интересы других собственников помещений.

6.1.8 Предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать члена Товарищества и осуществлять связь с ними, а также своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

6.2 Член Товарищества, не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечён к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом.

6.3 Член товарищества имеет право:

6.3.1 Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества.

6.3.2 Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления.

6.3.3 Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих ему на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

6.3.4 Сдавать в наём или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности, в соответствии с законодательством РФ.

6.3.5 Завещать в установленном порядке принадлежащее ему жилое или нежилое помещение.

6.3.6 Обжаловать в суд решения общего Собрания Товарищества.

6.3.7 Обжаловать в суд решения Правления Товарищества, которые нарушают его права и охраняемые законом интересы.

6.3.8 Добровольно выйти из состава членов Товарищества по личному заявлению.

6.3.9 Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

7 Органы управления Товарищества

7.1 Органами управления Товарищества являются:

7.1.1 Общее Собрание членов Товарищества.

7.1.2 Правление Товарищества.

7.2 Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет Правление.

7.3 Контроль за работой Правления, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общего собрания членов Товарищества осуществляет Ревизионная комиссия (Ревизор).

8 Общее Собрание членов Товарищества

8.1 Общее Собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном действующим законодательством (статья 145 Жилищного кодекса РФ) и настоящим Уставом.

Общее Собрание членов товарищества правомочно, если в нём приняли участие члены Товарищества, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

В случае отсутствия кворума Правление назначает новую дату и время проведения общего Собрания.

8.2 Годовое общее Собрание членов Товарищества созывается Правлением Товарищества ежегодно не позднее 60 (шестидесяти) дней после окончания финансового года. Финансовый год – это период с 01 апреля текущего года по 31 марта следующего года.

8.3 Внеочередное общее Собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе:

8.3.1 Правления.

8.3.2 Члена (-ов) Товарищества.

8.3.3 Ревизионной комиссии.

8.4 Организация общего собрания:

8.4.1 Общее Собрание членов Товарищества проводится в очно-заочной форме (очное Собрание - путём совместного присутствия членов Товарищества и заочное голосование - по той же повестке дня путём заполнения бланка решения члена Товарищества).

8.4.2 По решению Правления общее Собрание членов Товарищества может быть проведено в соответствии со ст. 47.1 Жилищного кодекса РФ с использованием системы, региональной системы города Москвы или иной информационной системы, выбранной Правлением.

8.4.3 Сообщение о проведении общего Собрания членов Товарищества не позднее чем за 10 (десять) дней до даты его проведения размещается на информационном стенде в холле первого этажа подъезда дома, а также на интернет-сайте Товарищества.

8.4.4 Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем Собрании, равно его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, находящегося в его собственности.

8.4.5 Член Товарищества вправе участвовать в общем Собрании и голосовать лично, либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ.

8.4.6 На общем Собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, без права голоса.

8.4.7 Члены Товарищества вправе заблаговременно до общего Собрания направить свои письменные решения по вопросам, включённым в повестку дня. При этом общее Собрание должно быть поставлено в известность о поступивших до начала собрания письменных

решениях. В этом случае легитимность Собрания определяется с учётом голосов данных собственников без обязательного присутствия их на собрании.

8.4.8 В сообщении о проведении общего Собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее Собрание, форма проведения данного Собрания (очная, очно-заочная, заочная), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном Собрании, место или адрес, где с ними можно ознакомиться, место и время проведения Собрания, повестка дня общего Собрания. Общее Собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

8.4.9 К исключительной компетенции общего Собрания членов Товарищества относятся:

8.4.9.1 Внесение изменений в Устав Товарищества.

8.4.9.2 Принятие решения о реорганизации, ликвидации и объединения Товарищества.

8.4.9.3 Избрание Правления и Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества.

8.4.9.4 Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

8.4.9.5 Образование и использование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества, строительства новых объектов.

8.4.9.6 Принятие решения о получении, использовании заёмных средств, а также порядке их возврата, в том числе банковских кредитов.

8.4.9.7 Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

8.4.9.8 Утверждение плана финансовой деятельности (сметы) Товарищества на соответствующий год и отчёта о выполнении такого плана.

8.4.9.9 Рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества и Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества.

8.4.9.10 Принятие и изменение по представлению Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества.

8.4.9.11 Определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества (в соответствии с п. 11 ч. 2 ст. 145 Жилищного Кодекса РФ).

8.4.9.12 Другие вопросы, отнесенные к исключительной компетенции общего Собрания членов Товарищества действующим законодательством.

8.4.10 Общее Собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

8.4.11 Решения общего Собрания членов Товарищества по вопросам, отнесённым к компетенции общего Собрания в соответствии с пунктами 8.4.9.2, 8.4.9.6, 8.4.9.7 принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем Собрании членов Товарищества или их представителей.

8.4.12 Общее Собрание членов Товарищества ведёт Председатель Правления Товарищества. В случае его отсутствия общее Собрание ведёт один из членов Правления Товарищества.

8.4.13 Решения общего Собрания членов Товарищества оформляются Протоколом, который подписывается Председателем Правления Товарищества (Председателем Собрания) и секретарём Собрания и хранится в помещении Правления Товарищества, а сообщения о принятых решениях размещаются в холле первого этажа подъезда и на интернет-сайте Товарищества.

8.4.14 Решение общего Собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые независимо от причин, не приняли участие в голосовании.

8.4.15 Член Товарищества в праве обжаловать в суд решение, принятое общим Собранием членов Товарищества с нарушением требований Жилищного кодекса Российской Федерации, в случае, если он не принимал участие в этом Собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

9 Правление Товарищества

9.1 Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества.

9.2 Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчётным общему Собранию членов Товарищества.

9.3 Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим Собранием сроком на 2 (два) года.

По окончании срока избрания любой член ранее действующего Правления может быть переизбран на новый срок.

9.4 Состав Правления избирается в количестве не менее 3-х человек из числа членов Товарищества и утверждается на общем Собрании членов Товарищества.

9.5 Кандидатуры для выборов в члены Правления могут предлагаться любым членом Товарищества как в письменной, так и в устной форме до проведения Собрания.

9.6 Первое заседание Правления проводится после подведения итогов голосования общего Собрания членов Товарищества, на котором было избрано Правление, не позднее 10 дней со дня избрания Правления.

9.7 Любой член Правления может быть исключён из его состава досрочно, если за это будет отдано большинство голосов, принимающих участие в общем Собрании членов Товарищества и их представителей или по личному заявлению.

При досрочном выходе из состава Правления любого члена Правления или Председателя проводятся довыборы путём проведения внеочередного общего Собрания членов Товарищества в форме, утверждённой настоящим Уставом на срок действия ранее выбранного Правления.

9.8 Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесённых к компетенции общего Собрания членов Товарищества.

9.9 Заседания Правления должны созываться не реже 1 раза в год.

9.10 Заседание Правления признается правомочным, если в таком заседании принимает участие половина и более членов Правления Товарищества. Решение Правления признаётся правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов Правления Товарищества. В случае равенства голосов голос Председателя Правления Товарищества считается решающим. Решение Правления Товарищества собственников жилья оформляется Протоколом, который подписывается Председателем Правления и размещается в холлах (на первых этажах) в каждом подъезде.

9.11 Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества в соответствии с действующим законодательством РФ и положениями Устава.

9.12 **Обязанности** Правления.

9.12.1 Соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества.

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

9.12.3 Составление финансового плана (сметы) Товарищества на соответствующий год и отчётов о финансовой деятельности, предоставление их общему Собранию членов Товарищества для утверждения.

9.12.4 Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им.

9.12.5 Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества многоквартирного дома; в случае заключения договора с управляющей компанией частично передаёт свои функции этой управляющей компании.

9.12.6 Ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности; 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 многоквартирном доме.

9.12.7 Созыв и проведение общего Собрания членов Товарищества.

9.12.8 Передача документации Товарищества и материальных ценностей, находящихся на балансе Товарищества, вновь избранному Правлению.

9.12.9 Принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме.

9.12.10 Выполнение иных, вытекающих из Устава Товарищества собственников жилья обязанностей.

9.13 Любой член Товарищества может присутствовать на заседании Правления Товарищества.

9.14 По итогам года общим Собранием членов Товарищества может быть принято решение о поощрении членов Правления Товарищества и выплате им вознаграждения.

9.15 Члены Правления и Председатель Правления несут ответственность перед Товариществом за причинённые своими действиями или бездействием Товариществу убытки согласно законодательству РФ. При этом не несут ответственности те члены Правления, которые голосовали против решения Правления, повлекшее за собой причинение убытков Товариществу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу.

10 Председатель Правления Товарищества

10.1 Председатель Правления избирается из числа членов Правления на его первом после общего собрания заседании - сроком на 2 (два) года.

По окончании срока избрания, ранее действующий Председатель может быть переизбран на новый срок. Количество переизбраний не ограничено.

По истечении срока действия полномочий Председателя Правления Товарищества его полномочия сохраняются до проведения очередного отчетно-выборного общего Собрания членов Товарищества, но не более чем на 60 дней.

При досрочной смене Председателя новый Председатель выбирается среди членов Правления на срок действия ранее выбранного Правления на очередном заседании членов Правления

Председатель Правления Товарищества может быть досрочно освобождён от занимаемой должности на общем Собрании, а также по личному заявлению.

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

10.3 Председатель Правления:

10.3.1 Действует без доверенности от имени Товарищества, в том числе подписывает платёжные документы

10.3.2 Совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества.

10.3.3 Разрабатывает и выносит на утверждение общего Собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества, размер фонда оплаты труда в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об их премировании сверх фонда оплаты труда и штрафных санкциях.

11 Ревизионная комиссия

11.1 Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества собственников жилья избирается общим Собранием членов Товарищества сроком на 2 (два) года. В состав Ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества.

По истечении срока действия полномочий Ревизионной комиссии (ревизора), их полномочия сохраняются до проведения очередного отчётно-выборного общего Собрания членов Товарищества, но не более чем на 60 дней.

11.2 Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного Ревизора, из своего состава избирает Председателя.

11.3 Задачами Ревизионной комиссии являются:

11.3.1 Проверка финансово-хозяйственной документации Товарищества, включая документацию делопроизводства, бухгалтерского учёта и отчётности Товарищества.

11.3.2 Контроль соответствия расходов Товарищества плану финансовой деятельности (смете) на год, утверждённому общим Собранием членов Товарищества.

11.3.3 Контроль учёта и целевого использования средств Товарищества, включая средства специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда капитального ремонта дома.

11.3.4 Контроль, анализ и оценка деятельности Правления Товарищества, включая проверку протоколов заседаний Правления Товарищества, договоров и т.п.

11.3.5 Проверка соответствия нормам законодательства заключенных Товариществом договоров и совершённых сделок, трудовых отношений.

11.3.6 Контроль исполнения заключенных Товариществом договоров.

11.3.7 Проверка соответствия решений, принятых Правлением Товарищества, Председателем Правления Товарищества, требованиям действующего законодательства, Уставу Товарищества, решениям общего Собрания членов Товарищества.

11.3.8 Разработка рекомендаций по улучшению финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

11.4 Ревизионная комиссия (Ревизор):

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

11.4.2 Представляет общему Собранию членов Товарищества отчёт о соответствии финансового плана (сметы) финансовому отчёту, заключение о соответствии размеров обязательных платежей и взносов за соответствующий год.

11.4.3 Отчитывается перед общим Собранием членов Товарищества о своей деятельности.

11.5 Любой член Товарищества может присутствовать на заседании Ревизионной комиссии.

12 Средства Товарищества

12.1 В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

12.2 Средства Товарищества собственников жилья состоят из:

12.2.1 Обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества, взносов собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами Товарищества, в том числе взносов в специальные фонды.

12.2.2 Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, в том числе платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества, платежей, поступающих по договорам, заключенным с Товариществом, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества.

12.2.3 Субсидий из бюджета города Москвы на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонтов, предоставление отдельных видов коммунальных услуг в порядке, установленном нормативно-правовыми актами города Москвы.

12.2.4 Компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию и иных услуг отдельным категориям граждан, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

12.2.5 Заёмных средств под конкретные цели Товарищества.

12.2.6 Прочих поступлений.

12.3 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.

12.3.1 Специальные фонды могут состоять из:

12.3.1.1 Взносов членов Товарищества на конкретные цели.

12.3.1.2 Средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества (в том числе от сдачи в аренду объектов общего имущества, размещения рекламы, размещения средств Товарищества в банковских организациях).

12.3.1.3 Доходов Товарищества, не предусмотренных сметой (внеплановые доходы), и иных, не запрещённых законодательством доходов.

12.3.1.4 Средств, образовавшихся в результате превышения доходных статей сметы Товарищества над соответствующими расходными статьями (экономия).

12.3.1.5 Других источников.

12.3.2 Специальные фонды могут расходоваться на следующие цели:

12.3.2.1 Благоустройство помещений и земельного участка, относящихся к общему имуществу.

12.3.2.2 Капитальный ремонт.

12.3.2.3 Строительство и реконструкция хозяйственных и иных объектов.

12.3.2.4 Благотворительные цели.

12.3.2.5 Организацию, проведение праздничных и иных мероприятий.

12.3.2.6 Другие нужды, связанные с содержанием, управлением, эксплуатацией и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, предусмотренные Уставом Товарищества и (или) утверждённые решением общего Собрания членов Товарищества.

12.4 Правление Товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счёте в банке для достижения целей, предусмотренных Уставом.

12.5 Собственники помещений многоквартирного дома не имеют права требовать передачи им денежных средств от хозяйственной деятельности Товарищества.

13 Хозяйственная деятельность Товарищества

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

13.2 Товарищество осуществляет следующие виды деятельности:

13.2.1 Управление многоквартирным домом, обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

13.2.2 Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества, перепланировку общего имущества в многоквартирном доме.

13.2.3 Выполнение функций заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений на основании специальных разрешений (лицензий) на соответствующие виды деятельности, если они отнесены к перечню лицензируемых.

13.2.4 Обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме.

13.2.5 Организация охраны помещений, земельного участка, имущества собственников помещений.

13.2.6 Сдача в аренду, в наём общего имущества в многоквартирном доме.

13.2.7 Представление интересов собственников в отношениях с третьими лицами.

13.2.8 Заключение сделок (договоров, контрактов, соглашений и др.) с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями деятельности Товарищества и исполнение возникших по ним обязательств.

13.2.9 Контроль за исполнением обязательств по заключённым договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объёмов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонтам общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

13.2.10 Передача в аренду и/или пользование общего имущества (помещений, фасадов, элементов зданий, части земельного участка и др.).

13.2.11 Оказание услуг и выполнение работ для собственников помещений в целях улучшения условий их проживания (консультационные услуги, оформление прав на объекты

недвижимости, создание условий для содержания домашних животных и оборудование мест для их выгула, проведение развивающих, спортивных, культурно-массовых мероприятий, обеспечение услугами интернет-связи, услуги представительства, мелкий ремонт помещений, получение и отправка корреспонденции, организация крытых и открытых охраняемых стоянок для авто- и мототранспорта собственников и другие виды деятельности, не запрещённые законодательством Российской Федерации, направленные на достижение предусмотренных настоящим Уставом целей).

13.2.12 Ведение реестра членов Товарищества.

13.2.13 Сдача в аренду части общего имущества.

13.3 Доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные Уставом Товарищества, на основании решения общего Собрания членов Товарищества.

Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества.

14 Реорганизация и ликвидация Товарищества

14.1 Реорганизация и ликвидация Товарищества производится на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

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

14.3 Товарищество ликвидируется:

14.3.1 По решению общего Собрания членов Товарищества в случае разрушения, гибели или сноса комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме.

14.3.2 По решению общего Собрания членов Товарищества в связи с изменением способа управления согласно Жилищному Кодексу Российской Федерации.

14.3.3 По решению суда на основании требований органов исполнительной власти.

14.4 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.

14.5 При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчётов с кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле в праве общей долевой собственности.

14.6 Ликвидация Товарищества считается завершённой, а Товарищество прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ).

15 Заключительные положения

15.1 Устав утверждается общим Собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

15.2 Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего Собрания членов Товарищества, принятого большинством голосов членов Товарищества или их представителей, принимавших участие в общем Собрании.

Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить Жилищному Кодексу Российской Федерации, другим законодательным актам Российской Федерации и г. Москвы и подлежат государственной регистрации.

15.3 Настоящий Устав составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую силу.