

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Утвержден общим собранием участников
вновь создаваемого кондоминиума,
протокол №1 от 01.04.2002

Изменения и дополнения утверждены
общим собранием участников,
протокол №3 от 18.10.2002

Изменения и дополнения утверждены
общим собранием членов
Товарищества собственников жилья
«Бутиковский-11»,
протокол №33 от 08.02.2007

УСТАВ
товарищества собственников жилья
" Бутиковский-11 "

г. Москва

2007 год

Содержание:

Статья 1. Общие положения и понятия.	3
Статья 2. Наименование и место нахождения товарищества.	3
Статья 3. Цели и предмет деятельности товарищества.	3
Статья 4. Правовой статус товарищества.	4
Статья 5. Права товарищества.	5
Статья 6. Обязанности товарищества собственников жилья.	5
Статья 7. Право собственности на общее имущество собственников помещений в жилом Комплексе.	6
Статья 8. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в жилом Комплексе.	7
Статья 9. Членство в товариществе собственников жилья. Порядок и условия приема в члены товарищества и выхода из него.	7
Статья 10. Права членов товарищества.	8
Статья 11. Обязанности членов товарищества.	8
Статья 12. Органы управления товарищества собственников жилья.	10
Статья 13. Общее собрание членов товарищества собственников жилья.	10
Статья 14. Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества.	10
Статья 15. Голосование на общем собрании членов товарищества.	11
Статья 16. Правление товарищества собственников жилья.	12
Статья 17. Обязанности правления товарищества собственников жилья.	12
Статья 18. Председатель правления товарищества собственников жилья.	13
Статья 19. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья. Контроль деятельности товарищества.	14
Статья 20. Учет и отчетность товарищества.	15
Статья 21. Предоставление информации.	15
Статья 22. Средства и имущество товарищества собственников жилья.	15
Статья 23. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья.	16
Статья 24. Прекращение деятельности товарищества.	16
Статья 25. Объединение товариществ собственников жилья.	17
Статья 26. Страхование имущества товариществом.	17
Статья 27. Заключительные положения.	17

Статья 1. Общие положения и понятия.

1.1. Товарищество собственников жилья «Бутиковский-11», далее именуемое "товарищество", образовано на базе нового строительства дома 11 по Бутиковскому переулку в г. Москве, создано решением инвестора-застройщика (протокол №1 от 01 апреля 2002 года, свидетельство о регистрации № 002.090.376 от 21.05.2002 г.) в соответствии с Законом РФ от 15-06-1996г. №72ФЗ «О товариществах собственников жилья».

1.2. Товарищество собственников жилья «Бутиковский-11»- некоммерческая организация, созданная для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (далее по тексту-Комплекс), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.3. Товарищество собственников жилья «Бутиковский-11» (далее – товарищество), образовано и действует в соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, ФЗ «О некоммерческих организациях» и другими законодательными и нормативными актами РФ. Товарищество не ставит своей целью получение прибыли,

1.4. Изменения и дополнения в устав товарищества вносятся в связи с приведением в соответствие с Жилищным кодексом РФ.

Статья 2. Наименование и место нахождения товарищества.

2.1. Полное наименование юридического лица: **Товарищество собственников жилья «Бутиковский-11»;**

2.2. Сокращенное наименование юридического лица: **ТСЖ «Бутиковский-11».**

2.3. Сведения об адресе (месте нахождения) юридического лица:
119034, г. Москва, Бутиковский пер, д.11.

Статья 3. Цели и предмет деятельности товарищества.

3.1. Целями товарищества являются:

—обеспечение сохранности Комплекса недвижимого имущества;

—совместное управление имуществом в Комплексе в рамках положений Жилищного кодекса, иного действующего законодательства Российской Федерации;

—организация эксплуатации Комплекса, обеспечивающей поддержание надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества Комплекса.

3.2. Предметом деятельности товарищества являются:

—реализация собственниками помещений прав по владению, пользованию и, в установленных законодательством пределах, распоряжению общим имуществом в Комплексе;

—распределение между собственниками помещений обязанностей по оплате коммунальных услуг и возмещению соответствующих издержек, связанных с технической эксплуатацией Комплекса;

—обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в Комплексе;

- управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом комплекса недвижимого имущества, обеспечение его сохранности;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества и их реконструкция в Комплексе;
- сдача в аренду, в наем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав недвижимого имущества в Комплексе и находящегося в собственности товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества и улучшения данного имущества;
- обеспечение коммунальными и прочими бытовыми услугами собственников и арендаторов жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений;
- обеспечение соблюдения собственниками помещений, членами их семей, нанимателями, арендаторами и иными пользователями помещений Комплекса правил пользования объектами недвижимости в жилом Комплексе;
- исполнение роли заказчика работ по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции объектов общей собственности в Комплексе;
- заключение договоров, контрактов, соглашений с физическими и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории Комплекса;
- получение и использование на нужды товарищества, в соответствии с полномочиями, предоставленными настоящим уставом, кредитов банков, в том числе ~~и в соответствии с законодательством Российской Федерации~~ общего недвижимого имущества в Комплексе и под гарантии государственных и муниципальных органов;
- осуществление хозяйственной деятельности в рамках положений Жилищного кодекса РФ и настоящего устава.
- представление общих интересов собственников жилых и нежилых помещений Комплекса в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защиты законных прав и интересов собственников жилых и нежилых помещений Комплекса.

Статья 4. Правовой статус товарищества.

4.1. Товарищество является некоммерческой организацией, образованной и действующей в соответствии с Федеральным Законом «О некоммерческих организациях», а в части жилищных правоотношений – Гражданским, Жилищным кодексами РФ и другими законодательными актами РФ и настоящим уставом.

4.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты.

4.3 Товарищество может:

- иметь в собственности обособленное имущество;
- от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права;
- нести установленные настоящим уставом обязанности;
- заключать договоры;
- быть истцом и ответчиком в суде.

Статья 5. Права товарищества.

Товарищество имеет право:

- 5.1. Заключать в соответствии с законодательством договоры на управление и/или обслуживание Комплекса, содержание и ремонт общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности товарищества, прочие договоры в интересах членов товарищества.
- 5.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания Комплекса.
- 5.3. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в Комплексе. Определять затраты на капитальный ремонт и реконструкцию Комплекса. Устанавливать специальные взносы и отчисления в фонды, а так же расходы на другие, установленные настоящим уставом цели.
- 5.4. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника жилого и нежилого помещения в Комплексе в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в жилом Комплексе.
- 5.5. Выполнять работы для собственников помещений в Комплексе и предоставлять им услуги.
- 5.6. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством.
- 5.7. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги.
- 5.8. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.
- 5.9. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в жилом Комплексе, товарищество вправе:
 - 5.9.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в Комплексе.
 - 5.9.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в Комплексе.
 - 5.9.3. Получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в Комплексе земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.
 - 5.9.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений Комплекса застройку прилегающих земельных участков.
 - 5.9.5. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.
 - 5.9.6. В случае неисполнения собственниками помещений в Комплексе своих обязанностей по участию в общих расходах, товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе требовать принудительного возмещения указанных обязательных платежей и взносов.
- 5.10. Товарищество может от своего имени представлять общие интересы собственников помещений Комплекса недвижимого имущества в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления.
- 5.11. Организовывать ведение регистрационного учета жителей Комплекса, осуществляемого паспортной службой.
- 5.12. Выдавать необходимые справки и иные документы в пределах своих полномочий.

Статья 6. Обязанности товарищества собственников жилья.

Товарищество собственников жилья обязано:

- 6.1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного Кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества.
- 6.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в Комплексе с собственниками помещений в Комплексе, не являющимися членами товарищества.
- 6.3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам.
- 6.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в Комплексе.
- 6.5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений Комплекса обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.
- 6.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений Комплекса, при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.
- 6.7. 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 Комплексе или препятствующих этому.
- 6.8. Представлять законные интересы собственников помещений Комплекса, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Статья 7. Право собственности на общее имущество собственников помещений в жилом Комплексе.

- 7.1. Собственникам помещений в Комплексе принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного Комплекса объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее—общее имущество в жилом Комплексе). Границы и размер земельного участка, на котором расположен Комплекс, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.
- 7.2. Собственники помещений Комплекса владеют, пользуются и, в установленных Жилищным Кодексом и гражданским законодательством пределах, распоряжаются общим имуществом в Комплексе.

Статья 8. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в жилом Комплексе.

- 8.1. Доля в праве общей собственности на общее имущество собственника помещения в Комплексе пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.
- 8.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в Комплексе собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.
- 8.3. При переходе права собственности на помещение в Комплексе доля в праве общей собственности на общее имущество в данном Комплексе нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.
- 8.4. Собственник помещения в Комплексе не вправе:
- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в Комплексе;
 - отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в Комплексе, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.
- 8.5. Не использование собственником помещений принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в соответствии с бюджетом товарищества.

Статья 9. Членство в товариществе собственников жилья. Порядок и условия приема в члены товарищества и выхода из него.

- 9.1. Членство в товариществе возникает у собственников жилых/нежилых помещений на основании письменного заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.
- 9.2. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.
- 9.3. Лица, приобретающие помещения в жилом Комплексе, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещение.
- 9.4. Членство в товариществе собственников жилья прекращается:
- с момента подачи заявления на имя председателя правления о выходе из членов товарищества;
 - с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в жилом Комплексе
 - с момента прекращения права собственности собственника помещений на имущество в связи со смертью гражданина-члена товарищества;
 - в связи с ликвидацией юридического лица-члена товарищества;
 - в связи с ликвидацией товарищества.
- 9.4. При реорганизации юридического лица—члена товарищества либо смерти гражданина—члена товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору являются членами товарищества с момента возникновения права собственности на имущество в Комплексе и заявления, подтверждающего добровольное волеизъявление, при этом их доля участия определяется в соответствии с Жилищным кодексом РФ, настоящим уставом.

- 9.5. Собственники жилых и/или нежилых помещений Комплекса—члены товарищества обязаны выполнять законные требования товарищества.
- 9.6. Для приема в члены товарищества необходимо подать на имя председателя правления заявление, установленного правлением товарищества образца.
- 9.7. При возникновении спорных ситуаций, вопрос о приеме в члены товарищества выносится на ближайшее заседание членов правления товарищества.
- 9.8. Член товарищества вправе по своему усмотрению выйти из товарищества.
- 9.9. Для выхода из товарищества необходимо подать заявление произвольной формы на имя председателя правления.
- 9.10. Не позднее одного месяца после подачи заявления о выходе из товарищества правление обязано определить порядок выполнения членом товарищества принятых на себя ранее обязательств по отношению к другим членам товарищества и товарищества в целом.
- 9.11. Член товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, а также препятствующий своими действиями нормальной работе товариществу, может быть исключен из его состава по решению общего собрания членов. В отношении ответственности исключенного члена товарищества применяются правила, относящиеся к выходу из товарищества.
- 9.13. Решение о выходе члена из товарищества оформляется протоколом.

Статья 10. Права членов товарищества.

10.1. Член товарищества имеет право:

- 10.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами товарищества, распоряжаться принадлежащими ему на праве собственности жилыми и /или нежилыми помещениями в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 10.1.2. Принимать участие в общих собраниях членов товарищества с правом решающего голоса, как лично, так и через своего представителя по доверенности, предлагать кандидатуры, а также избирать и быть избранным в органы управления и контроля товарищества.
- 10.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов управления и контроля в качестве альтернативных вариантов.
- 10.1.4. Получать информацию о деятельности товарищества, правления, о бухучете, состоянии его имущества и произведенных расходах.
- 10.1.7. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или в аренду в соответствии с действующим законодательством.
- 10.1.8. Осуществлять предпринимательскую деятельность, в принадлежащих ему на праве собственности нежилых помещениях, с соблюдением требования законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.
- 10.1.9. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными, иными нормативными актами и настоящим уставом.

Статья 11. Обязанности членов товарищества.

11.1. Член товарищества обязан:

- 11.1.1. Соблюдать жилищное и гражданское законодательство Российской Федерации, а также выполнять требования настоящего устава, решения высшего и исполнительного органов товарищества.
- 11.1.2. Оказывать содействие товариществу в осуществлении им своей деятельности.

- 11.1.3. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания объектов недвижимого имущества в жилом Комплексе.
- 11.1.4. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, технической эксплуатацией в том числе капитального ремонта общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных и иных услуг, вносить целевые и иные взносы и платежи в размере, установленном общим собранием членов товарищества.
- 11.1.5. Содержать находящееся в его собственности помещения в надлежащем состоянии и осуществлять их текущий ремонт за свой счет.
- 11.1.6. Использовать объекты общей долевой собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.
- 11.1.7. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с органами управления товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.
- 11.1.8. Обеспечить доступ третьим лицам в жилые и/ или нежилые помещения в случаях необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии, необходимости восстановления объектов общей долевой собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.
- 11.1.9. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников помещений 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 договором найма, аренды.
- 11.1.10. Использовать жилые и/или нежилые помещения по их прямому назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством РФ, настоящим уставом, решениями общего собрания членов товарищества или в соответствии с условиями заключенных договоров.
- 11.1.11. В случае продажи принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения уведомить покупателя о том, что управление и обеспечение эксплуатации Комплекса осуществляется товариществом.
- 11.1.12. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами и настоящим уставом.
- 11.2. Члены товарищества, а также все собственники помещений или уполномоченные ими лица должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта на помещения.
- 11.3. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований Жилищного Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления.
- 11.4. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.
- 11.5. Переоборудование и перепланировка квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.
- 11.6. Самовольно переустроенное и (или) перепланированное жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

Статья 12. Органы управления товарищества собственников жилья.

Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

Статья 13. Общее собрание членов товарищества собственников жилья.

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

13.2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

13.2.1. внесение изменений и дополнений в устав товарищества;

13.2.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;

13.2.3. избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

13.2.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

13.2.5. образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;

13.2.6. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

13.2.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

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

13.2.9. рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и ревизора товарищества.

13.2.10. принятие и изменение по представлению Председателя правления, правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положения об оплате их труда.

13.2.11. определение размера вознаграждения членам правления товарищества.

13.2.12. принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;

13.2.13. другие вопросы, предусмотренные настоящим уставом, Жилищным кодексом РФ или иными Федеральными законами.

13.3. Уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов товарищества может быть отнесено решение иных вопросов.

13.4. Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

13.5. В проведении общего собрания могут участвовать собственники помещений, не являющиеся членами товарищества, без права участия в голосовании.

Статья 14. Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества.

14.1. Члены товарищества—собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание членов товарищества (далее по тексту—общее собрание). Сроки и порядок проведения годового общего собрания, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием, и могут быть изменены по решению членов товарищества.

14.2. Решение общего собрания может быть принято путем проведения заочного голосования – передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов товарищества, в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

14.3. Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

14.4. В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

— сведения о лице, участвующем в голосовании;

— сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

— решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

14.5. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания должно быть проведено повторное общее собрание членов товарищества.

14.6. Решения Общего собрания по вопросам, указанным в п.п. 13.2.2, 13.2.6, 13.2.7 и 13.2.12 настоящего устава, 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.

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

14.6.2. Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения всех собственников помещений не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

14.6.3. Решения общего собрания членов товарищества являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе для тех членов товарищества, которые не участвовали в голосовании.

14.7. Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

14.8. Решениями общего собрания товарищества может быть предусмотрено раздельное голосование по группам членов товарищества в зависимости от вида принадлежащих им помещений и решаемых вопросов.

Статья 15. Голосование на общем собрании членов товарищества.

15.1. Правом голосования на общем собрании обладают собственники помещений—члены товарищества. Голосование на общем собрании осуществляется членом товарищества как лично, так и через своего представителя.

15.2. Представитель члена товарищества на общем собрании действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене товарищества и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

15.3. Количество голосов, которым обладает каждый член товарищества на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в товариществе.

15.4. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым лицом, участвующим в голосовании, оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение члена товарищества по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

Статья 16. Правление товарищества собственников жилья.

16.1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в жилом комплексе и компетенции общего собрания членов товарищества.

16.2. Правление избирается из числа членов товарищества общим собранием его членов на 2 (два) года. Количественный состав правления определяется решением общего собрания, но не может составлять менее трех членов.

16.3. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя правления товарищества.

16.4. Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

16.5. Правление вправе создавать из своего состава комиссии для решения текущих вопросов товарищества.

16.6. Заседания правления товарищества собственников жилья проводятся в установленные им сроки.

16.7. Заседание правления товарищества собственников жилья признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления товарищества. Решение правления товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

Статья 17. Обязанности правления товарищества собственников жилья.

17.1. В обязанности правления входит:

— соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава;

— контроль за своевременным внесением собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

— составление годового бюджета товарищества, смет, отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию;

— заключение договоров от имени товарищества;

— представительство товарищества;

— управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление;

— заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества;

- ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- осуществление приема в члены товарищества и выхода из него;
- созыв и организация проведения общего собрания;
- наем работников для обслуживания многоквартирных домов Комплекса и увольнение их;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

17.2. Правление разрабатывает и представляет на утверждение общего собрания нормативные документы для ведения финансово-хозяйственной деятельности товарищества, должностные инструкции, положения и правила внутренней деятельности товарищества.

17.3. Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

17.4. Правление имеет право привлекать на договорной основе управляющего (физическое или юридическое лицо) для организации обслуживания и ремонта Комплекса и придомовой территории.

Статья 18. Председатель правления товарищества собственников жилья.

18.1. Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на 2 (два) календарных года, но не более, чем на срок работы правления.

18.2. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

18.3. Председатель правления руководствуется в своей деятельности действующим законодательством РФ, настоящим уставом, решениями общего собрания и правления.

18.4. Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые, в соответствии с законодательством, уставом товарищества, не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание жилого комплекса, положение об оплате их труда.

18.5. Председатель правления имеет право:

18.5.1. Издавать приказы, давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, которые для них обязательны.

18.5.2. Выдавать доверенности, в том числе с правом передоверия.

18.5.3. Открывать расчетные и иные счета.

18.5.4. Распоряжаться имуществом товарищества, в том числе денежными средствами в полном объеме, в соответствии с утвержденной общим собранием сметой.

18.5.5. Действовать и подписывать от имени товарищества платежные документы и совершать сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием.

18.5.7. Разрабатывать и утверждать положения и инструкции для всех должностных лиц, участвующих в эксплуатации жилого комплекса.

18.6. Председатель правления обязан предоставлять для проверки необходимые финансово-распорядительные документы по требованию ревизионной комиссии.

18.7. В случае переизбрания в соответствии с действующим законодательством председатель правления в 10-дневный срок обязан:

- подготовить к передаче всю имеющуюся документацию товарищества;

- предоставить ревизионной комиссии необходимую документацию для проведения проверки финансово-хозяйственной деятельности за период работы;
- подготовить акт передачи материальных ценностей, хозяйственного инвентаря;
- по акту передать преемнику печать товарищества и все перечисленные выше документы.

Статья 19. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья. Контроль деятельности товарищества.

- 19.1. Для осуществления контроля хозяйственной и иной деятельности товарищества общее собрание избирает ревизионную комиссию (ревизора). Члены правления и их представители не могут входить в состав ревизионной комиссии. Члены товарищества—юридические лица, выбранные в состав ревизионной комиссии, участвуют в работе комиссии через своих представителей. Ревизионная комиссия избирается не более, чем на 2 (два) года в количестве, определяемом собранием. При выбытии члена ревизионной комиссии на ближайшем общем собрании проводятся выборы на вакантное место нового члена ревизионной комиссии до окончания полномочий.
- 19.2. Заседание ревизионной комиссии правомочно, если на нём присутствуют более половины всех ее членов.
- 19.3. Решение ревизионной комиссии считается принятым, если за него проголосовало более половины всех ее членов, присутствующих на заседании.
- 19.4. Ревизионная комиссия, состоящая более, чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя. Председатель ревизионной комиссии организует ее работу.
- 19.5. Ревизионная комиссия (ревизор):
- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже 1 раза в год, а также внезапные проверки соблюдения финансовой дисциплины товарищества;
 - готовит отчет по результатам годовой проверки и представляет его для ознакомления правлению, представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;
 - проводит внеплановые ревизии по письменному запросу членов товарищества, обладающих в сумме не менее, чем одной десятой всех голосов членов товарищества;
 - сообщает общему собранию и правлению о выявленных нарушениях в финансовой и хозяйственной деятельности;
 - отчитывается перед общим собранием о результатах своей деятельности;
 - составляет акты с переписью документов представленных для проверки;
 - созывает, в случае необходимости, внеочередное общее собрание членов товарищества;
 - осуществляет иную, предусмотренную учредительными документами, деятельность.
- 19.6. Председатель ревизионной комиссии или любой её член имеют право:
- присутствовать на заседаниях правления без права голоса;
 - получать доступ к любой необходимой информации о хозяйственной деятельности товарищества.
- 19.7. В случае отсутствия в товариществе специалистов для участия в ревизионной комиссии правление имеет право заключать договоры с независимым аудитором для проведения проверки финансовой деятельности ТСЖ.

Статья 20. Учет и отчетность товарищества.

20.1. По месту нахождения товарищества ведётся и хранится вся документация товарищества, в том числе:

—учредительные документы товарищества, а также нормативные документы, регулирующие внутренние отношения товарищества, с последующими изменениями и дополнениями;

—все документы бухгалтерского учёта, в том числе необходимые для проведения ревизий товарищества, а также проверок соответствующими государственными органами согласно действующему законодательству;

—протоколы общих собраний, заседаний правления и ревизионной комиссии;

—печать, штампы товарищества.

Статья 21. Предоставление информации.

21.1. Никто не имеет право создавать препятствия членам товарищества в получении информации, относящейся к управлению, обслуживанию и эксплуатации жилого Комплекса товариществом.

21.2. Обязанность по обеспечению свободного доступа к информации лежит на всех субъектах, задействованных в процессе получения/предоставления услуг товариществу и отдельным собственникам помещений: отдельных собственниках, общем собрании, выборных органах и отдельных их представителях, штатных сотрудниках, подрядчиках.

Статья 22. Средства и имущество товарищества собственников жилья.

22.1. В собственности товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами жилого Комплекса, приобретенное на средства товарищества.

22.2. Средства товарищества собственников жилья состоят из:

—обязательных платежей, вступительных, членских и иных взносов членов товарищества;

—доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;

—субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

—средств специальных фондов;

—прочих поступлений.

22.3. Общее собрание членов товарищества ежегодно при утверждении сметы товарищества, определяет обязанности собственников помещений в отношении регулярных платежей, взносов и специальных сборов.

22.4. На основании решения общего собрания в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

Статья 23. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья.

23.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

23.2. Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в Комплексе;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в Комплексе;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в Комплексе.

23.3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья, доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели предусмотренные настоящей статьей и уставом товарищества.

Статья 24. Прекращение деятельности товарищества.

24.1. Прекращение деятельности товарищества возможно в форме реорганизации (слияния, разделения, присоединения, выделения) либо ликвидации. Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

24.2. При реорганизации товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом или разделительным балансом.

24.3. Товарищество ликвидируется:

- по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества;
- по решению общего собрания в связи с изменением способа управления комплексом недвижимого имущества;
- по решению суда на основании требования органов исполнительной власти или местного самоуправления;
- в связи с устойчивой финансовой несостоятельностью товарищества;
- при осуществлении деятельности, запрещенной законодательством либо противоречащей уставным целям товарищества.

24.4. Общее собрание собственников помещений в жилом Комплексе обязано принять решение о ликвидации товарищества в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в жилом Комплексе.

24.5. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется, в соответствии с долями в праве общей долевой собственности членов товарищества.

24.6. Ликвидация товарищества считается завершенной, а товарищество - прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

Статья 25. Объединение товариществ собственников жилья.

25.1. Два и более товарищества собственников жилья могут создать объединение товариществ собственников жилья. Управление указанным объединением осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом.

Статья 26. Страхование имущества товариществом.

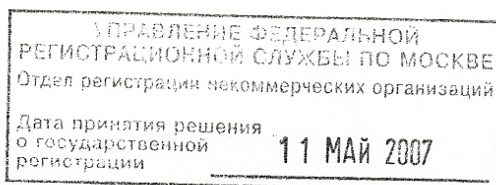
26.1. Товарищество может осуществлять страхование принадлежащего ему имущества, а также общего имущества жилого комплекса, от любых видов риска прямого физического ущерба, а также может осуществлять страхование ответственности с целью защиты товарищества и собственников помещений в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

26.2. В случае ущерба, нанесенного общему имуществу многоквартирного дома в результате страхового случая, страховка выплачивается товариществу или специально назначенному доверенному представителю для последующего использования в интересах собственников помещений.

Статья 27. Заключительные положения.

27.1. Настоящая редакция устава утверждается общим собранием членов товарищества и вступает в силу со дня его государственной регистрации.

27.2 Поправки, изменения и дополнения к настоящему уставу вносятся на основании решения общего собрания, принятого большинством голосов членов товарищества или их представителей, присутствующих на общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему уставу не могут противоречить Жилищному, Гражданскому кодексам, а также другим законодательным актам Российской Федерации.



УФНС по г. Москве

наименование регистрирующего органа

КОПИЯ

В Единый государственный реестр
юридических лиц внесена запись

« 21 » 05 2007 года

ОГРН 1027700459181

ГРН 2077799041098

Оригинал документа хранится в
регистрирующем налоговом органе

Начальник отдела

должность исполняющего лица

Мухомов С.А.

М. П.

