ОГРН 1165032059983
ГРН —
Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
на 15 листах
«29» сентября
Оригинал документа находится в регистрационном деле
Заместитель начальника
инспекции
Подпись
М.П.

Утвержден
протоколом № 1-2016/ос
общего собрания
собственников помещений
в многоквартирном доме
от "18" сентября 2016 г.

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ
«ТСН ЧИСТЯКОВОЙ 68»

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников недвижимости «ТСН Чистяковой 68» (далее - Товарищество) создано решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: 143001, Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Чистяковой, д. 68 (Протокол общего собрания собственников от «18» сентября 2016 г. № 1-2016/ОС) в целях совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме и осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов, настоящего Устава.

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке - Товарищество собственников недвижимости «ТСН Чистяковой 68».

Сокращенное наименование Товарищества на русском языке - ТСН «ТСН Чистяковой 68».

1.3. Место нахождения Товарищества: Московская область, Одинцовский район, г.Одинцово.

1.4. Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: 143001, Московская область, г. Одинцово, улица Чистяковой, дом 68.

1.5. Товарищество создается в целях совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных законодательством Российской Федерации.

1.6. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

1.7. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству Российской Федерации и настоящему Уставу, приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, представлять интересы членов Товарищества (а при наличии договоров между собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества, и Товариществом - общие интересы таких собственников) в органах государственной власти, органах местного самоуправления, иных организациях по вопросам, связанным с целью и предметом деятельности Товарищества.

1.8. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом и не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. На общее имущество, переданное Товариществу в управление, не может быть наложено взыскание по обязательствам Товарищества.

1.9. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

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

1.11. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Жилищным кодексом Российской Федерации, а в части жилищных правоотношений — также в соответствии с законодательными актами Московской области и Уставом Товарищества.

1.12. Товарищество имеет право входить в состав и быть учредителем объединения товариществ собственников для совместного управления общедомовым имуществом в многоквартирных домах.

2. Цели и предмет деятельности Товарищества

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, созданным в целях совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, сохранения эксплуатационных качеств общего имущества, содержания и ремонта, обеспечения эксплуатации этого комплекса, предоставления коммунальных услуг собственникам, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных законодательством Российской Федерации.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является:

- организация технического обслуживания, эксплуатации и ремонта общего имущества силами Товарищества и/или с привлечением подрядных организаций;
- обеспечение собственников помещений в многоквартирном доме коммунальными и прочими услугами;
- улучшение условий проживания собственников помещений;
- сохранение, приращение и модернизация общего имущества;
- представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных и иных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями, индивидуальными предпринимателями;
- защита и представление интересов Товарищества и членов Товарищества (а при наличии соглашения между собственниками помещений в многоквартирном доме и Товариществом - общих интересов собственников помещений в многоквартирном доме) в органах государственной власти и местного самоуправления, судах, иных организациях по вопросам, связанным с целью и предметом деятельности Товарищества;
- организация приема платежей собственников, нанимателей и арендаторов за предоставляемые им ресурсоснабжающими организациями коммунальные услуги;
- содействие защите прав и интересов Товарищества путем взыскания задолженности по оплате за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги;
- обеспечение соблюдения собственниками помещений в многоквартирном доме и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;
- 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;
- заключение сделок (договоров, контрактов, соглашений и др.) с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями деятельности Товарищества и исполнение возникших по ним обязательств;
- контроль за исполнением обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- осуществление иной деятельности для достижения целей, ради которых создано Товарищество, в пределах, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3. Хозяйственная деятельность, средства и имущество Товарищества

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

3.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- управление многоквартирным домом, обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 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;
- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирных домах;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса имущества многоквартирных домов, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций;
- организация охраны помещений, придомовой территории, имущества собственников и владельцев помещений;
- текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирных домов, инженерных сооружений;
- представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами;
- заключение сделок (договоров, контрактов, соглашений и др.) с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями деятельности Товарищества и исполнение возникших по ним обязательств;
- контроль за исполнением обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг;
- передача в аренду и/или пользование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории;
- ведение реестра собственников и владельцев помещений;
- сдача в аренду части общего имущества в многоквартирном доме;
- 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-развлекательных занятий для детей, подростков и молодежи, проведение культурно-массовых мероприятий с участием собственников и владельцев помещений, обеспечение услугами Интернет-связи, услуги представительства, частичный ремонт помещений, получение и отправка корреспонденции, организация крытых и открытых охраняемых стоянок для авто- и мототранспорта собственников и владельцев помещений, предоставление услуг по ремонту и обслуживанию авто- и мототранспорта собственников и владельцев помещений и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации, направленные на достижение предусмотренных настоящим Уставом целей).

3.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной Уставом.

3.4. Средства и доход, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению общего собрания собственников членов Товарищества могут использоваться для оплаты общих расходов в соответствии с бюджетом Товарищества или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

3.5. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

3.6. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, членских взносов Товарищества;

- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направляемых только на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

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

- платежей собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за предоставляемые коммунальные услуги;

- платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества;

- платежей, поступающих по договорам заключенным Товариществом;

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

- прочих поступлений.

3.7. С целью аккумулирования финансовых резервов для последующего их использования на непредвиденные нужды Товарищества, которые могут возникнуть в процессе деятельности по управлению и содержанию общего имущества, и для покрытия расходов, не предусмотренных на момент формирования сметы, формируется резервный фонд.

3.8. Непредвиденные нужды Товарищества могут быть связаны со следующими обстоятельствами:

3.8.1. Оперативным предотвращением и (или) ликвидацией последствий чрезвычайных и аварийных ситуаций в многоквартирном доме.

3.8.2. Нехваткой средств для своевременной оплаты по договорам, заключенным Товариществом в интересах собственников многоквартирного дома для содержания и эксплуатации многоквартирного дома, вызванной задолженностью собственников помещений по оплате жилого помещения и предоставленных коммунальных услуг.

3.8.3. Компенсацией незапланированного роста расценок и тарифов, повлекшего рост расходов на содержание и ремонт общего имущества;

3.8.4. Иными нуждами, связанными с содержанием, управлением, эксплуатацией и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, предусмотренными Уставом Товарищества и (или) утвержденными решением общего собрания членов Товарищества.

3.9. В резервный фонд зачисляются следующие доходы:

3.9.1. Средства поступающие от собственников помещений на содержание и ремонт общедомового имущества по статье «Резервный фонд».

3.9.2 Средства, образовавшиеся в результате превышения доходных статей сметы Товарищества над соответствующими расходными статьями (экономия).

3.9.3. Средства, полученные Товариществом в результате взыскания с неплательщиков задолженности, штрафных санкций, в том числе в судебном порядке, в виде пени, штрафов и иных платежей.

3.9.4. Доходы от хозяйственной деятельности Товарищества, в том числе от сдачи в аренду объектов общего имущества, размещения рекламы, размещения средств Товарищества в банковских организациях.

3.9.5. Добровольные взносы собственников помещений многоквартирного дома и иных лиц, желающих оказать содействие в реализации уставной деятельности Товарищества (благотворительные, инвестиционные, спонсорские и иные средства).

3.9.6. Доходы Товарищества, не предусмотренные сметой (внеплановые доходы) и иные не запрещенные законодательством доходы.

3.10. Средства Фонда расходуются на нужды, указанные в пункте 3.8. настоящего Устава. Использование средств Фонда на нужды, не связанные с управлением и эксплуатацией многоквартирного дома, не допускается.

3.11. Собственники помещений многоквартирного дома не имеют права требовать передачи им денежных средств из резервного фонда. Средства Фонда, не израсходованные на конец финансового года, по решению Правления Товарищества переходят на следующий год.

3.12. Правление Товарищества в рамках своей компетенции осуществляет оперативное управление резервным фондом и расходует средства с обязательным последующим утверждением произведенных расходов общим собранием членов Товарищества.

3.13. В случае необходимости предотвращения или ликвидации аварийной ситуации решение о расходовании средств Фонда может быть принято единолично председателем Правления Товарищества.

3.14. Планируемый и неиспользованный за предыдущий год размер резервного фонда ежегодно указывается в смете доходов и расходов на соответствующий финансовый год.

3.15. Информация о состоянии резервного фонда и расходовании средств резервного фонда предоставляется Правлением Товарищества собственникам по окончании финансового года.

4. Права Товарищества

4.1. Товарищество вправе:

4.1.1. Заключать в соответствии с законодательством Российской Федерации договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг, договоры на поставку коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества.

4.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели.

4.1.3. Устанавливать на основе принятой Товариществом сметы доходов и расходов 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.

4.1.4. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги.

4.1.5. Производить оплату лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги, по действующим заключенным договорам за выполненные работы и предоставленные Товариществу услуги.

4.1.6. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством.

4.1.7. Продавать и (или) передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

4.1.8. Создавать объединение товариществ собственников недвижимости для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

4.1.9. Определять порядок внесения членских и иных взносов, а также обязательных платежей.

4.1.10. Осуществлять по поручению собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям.

4.1.11. Осуществлять самостоятельно выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры от имени и за счет собственников помещений.

4.1.12. Осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

4.1.13. Подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также проводить расчет расходов на его проведение.

4.1.14. Осуществлять проверку технического состояния общего имущества.

4.1.15. Принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.1.16. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом хозяйственной деятельности.

4.1.17. Устанавливать охранную сигнализацию и средства видеонаблюдения в местах общего пользования (подвалы, чердаки, лестницы, холлы и др.).

4.1.18. Приобретать и устанавливать средства пожаротушения.

4.1.19. Проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (газовой котельной, лифтов и т. п.).

4.1.20. Информировать управляющую и обслуживающие организации о проведении общих собраний членов Товарищества.

4.1.21. Страховать имущество товарищества и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, переданном товариществу собственников жилья в управление.

4.1.22. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего, а также подрядные организации, предоставляющие услуги в интересах Товарищества.

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

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

4.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме.

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

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

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

4.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе истребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов, а также причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов, согласно действующему законодательству Российской Федерации.

5. Обязанности Товарищества

5. Товарищество обязано:

5.1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества.

5.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленным жилищным законодательством Российской Федерации.

5.3. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества.

5.4. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору.

5.5. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

5.6. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

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

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

5.9. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами, оказывать содействие в постановке и снятии с учета по месту жительства.

5.10. Обеспечивать ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный

дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установлению фактов невыполнения работ и неоказания услуг.

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

5.12. Осуществлять контроль за правильностью начисления размеров обязательных платежей собственникам помещений управляющей организацией или организацией, осуществляющей функции по начислению платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги.

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

5.14. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

5.15. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников помещений на действия (бездействие) управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

5.16. Выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий.

5.17. Вести бухгалтерскую, статистическую, техническую и иную документацию.

5.18. Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками полномочий.

5.19. Хранить документы Товарищества:

- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
- протоколы общих собраний Товарищества, протоколы заседаний ревизионной комиссии, протоколы заседаний правления Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;
- документы делопроизводства Товарищества;
- акты ревизионных проверок или заключений ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.

5.20. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

6. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

6.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме 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 дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

6.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом Российской Федерации пределах.

6.3. 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, путем его реконструкции или модернизации.

6.4. По решению, принятому на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме.

6.5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

6.6. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

6.7. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения следует судьбе права собственности на указанное помещение.

6.8. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

6.9. Собственник помещения не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;
- 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.

7. Содержание общего имущества в многоквартирном доме

7.1. Все собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

7.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника.

7.3. Отказ собственников помещений в многоквартирном доме от вступления в члены Товариществ не освобождает их от бремени расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

7.4. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждаются Постановлением Правительством Российской Федерации.

7.5. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

7.6. Собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

7.8. Собственники помещений в многоквартирном доме несут ответственность за своевременность внесения платежей нанимателей либо арендаторов принадлежащих им помещений.

7.9. В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом они обязаны возместить расходы Товариществу по ранее заключенным договорам.

7.10. Решения общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости в многоквартирном доме о проведении капитального или текущего ремонтов, их объемах, сроках

исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирного дома.

7.11. Бремя ответственности по оплате обязательных платежей и расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме, независимо от того, являются ли они членами Товарищества.

7.12. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома.

7.13. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации вправе: ограничить, приостановить или прекратить предоставление услуг; потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов, а также причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

8. Членство в Товариществе

8.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.

8.2. Собственник помещений в многоквартирном доме подает заявление в произвольной форме в орган управления Товариществом, уполномоченный принимать в члены Товарищества. Отказ в приеме в члены Товарищества допускается только по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в товариществе.

8.4. 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.

8.5. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещение расположенное в многоквартирном доме.

8.6. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме. Исключение из состава Товарищества осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

8.7. Член товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

8.8. 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 и /или нежилое помещение в многоквартирном доме.

9. Права и обязанности членов Товарищества

9.1. Член Товарищества имеет право:

9.1.1. 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 органы контроля Товарищества.

9.1.2. Получать информацию о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

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

Производить через расчетный счет оплату Товариществу за содержание общего имущества и коммунальные услуги.

Предъявлять требования к Товариществу относительно качества выполняемых работ.

9.1.4. Сдавать в наем или аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.5. Производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений.

9.1.6. завещать в установленном порядке принадлежащие ему помещения в многоквартирном доме (для физических лиц - членов Товарищества).

9.1.7. Возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные членом Товарищества в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.

9.1.8. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему помещении с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, санитарных, противопожарных и иных правил и норм.

9.1.9. Поручать Товариществу заключать в его интересах и за его счет возмездные договоры с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам.

9.1.10. Осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Член Товарищества обязан:

9.2.1. Выполнять требования настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества в пределах их полномочий, если они не противоречат законодательству Российской Федерации.

9.2.2. Соблюдать требования настоящего Устава, принимать участие в работе общего собрания членов Товарищества.

9.2.3. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и прилегающей территории.

9.2.4. Осуществлять обязательные платежи за содержание и ремонт общего имущества в сроки, порядке и на условиях, определенных действующим законодательством Российской Федерации, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

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

9.2.6. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением.

9.2.7. Не нарушать права других собственников.

9.2.8. Своевременно оплачивать членские взносы, коммунальные услуги, вносить обязательные платежи.

9.2.9. Предоставлять Товариществу достоверные и актуальные сведения, позволяющие идентифицировать члена Товарищества и осуществлять связь с ним, а также сведения о размере принадлежащих ему долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. В случае, если член Товарищества не представил Товариществу такие сведения, или не проинформировал об их изменении, риски от последствий отсутствия достоверной информации несет член Товарищества.

9.2.10. Своевременно извещать Товарищество или уполномоченную им управляющую организацию о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем.

9.2.11. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу.

9.2.12. Участвовать в общих собраниях членов Товарищества.

9.2.13. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу.

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

9.2.15. За свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, а также лицами, проживающими в помещении члена Товарищества.

9.2.16. Выполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, уставом Товарищества, решениями общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества.

10. Органы управления Товарищества

10.1. Органами управления Товарищества являются Общее собрание членов Товарищества, Правление Товарищества.

10.2 Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества.

10.3. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества.

10.4. Контроль за работой Правления, соблюдением им действующего законодательства Российской Федерации, требований Устава Товарищества и решений Общего собрания членов Товарищества осуществляет Ревизионная комиссия (ревизор).

10.5 Прекращение полномочий членов Правления или членов ревизионной комиссии, в том числе и в виду утраты членства в Товариществе, не влечет за собой необходимость определения нового количественного состава Правления либо ревизионной комиссии соответственно.

11. Общее собрание членов Товарищества

11.1. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относится:

11.1.1. Внесение изменений в Устав Товарищества.

11.1.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества.

11.1.3. Избрание членов Правления Товарищества, председателя Правления Товарищества и Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий.

11.1.4. Установление размера обязательных платежей и взносов для собственников помещений в многоквартирном доме.

11.1.5. Образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования.

11.1.6. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов.

11.1.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

11.1.8. Утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана.

11.1.9. Рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, председателя Правления Товарищества и Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

11.1.10. Принятие и изменение по представлению председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда.

11.1.11 Определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, председателя Правления Товарищества.

11.1.12 Другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

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

12. Порядок проведения и организации Общего собрания членов Товарищества

12.1. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается Правлением Товарищества ежегодно.

12.2. Помимо годового общего собрания членов Товарищества, также могут созываться внеочередные собрания членов Товарищества. Инициатором внеочередного собрания членов Товарищества может стать любой член Товарищества.

12.3. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества размещается на информационных стендах в холлах первых этажей, а также на информационном ресурсе Товарищества в сети Интернет, не позднее чем за 10 (десять) дней до даты проведения Общего собрания.

12.4. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание, место и время проведения собрания, форма проведения собрания, повестка дня Общего собрания. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

12.5. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если в нем участвовали более половины членов Товарищества или их представителей. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

12.6. 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.

12.7. В случае отсутствия кворума инициатор назначает новую дату, место и время проведения Общего собрания. Вновь назначенное Общее собрание может быть созвано в срок не ранее чем 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося Общего собрания.

12.8. Вопросы Общего собрания членов Товарищества, решения по которым принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества:

12.8.1.Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества.

12.8.2. Избрание Председателя Правления Товарищества.

12.8.3. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

12.8.4. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов.

12.8.5. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

12.8.6. Внесение изменений в устав Товарищества.

12.8.7. Решения по остальным вопросам принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей.

12.9. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на Общем собрании членов Товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме. Один квадратный метр площади, принадлежащий собственнику жилого или нежилого помещения многоквартирного дома на праве собственности, равен одному голосу.

12.10. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель Правления Товарищества. В случае его отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества, а в случае отсутствия членов Правления председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества, присутствующих на Общем собрании.

12.11. Решения Общего собрания членов Товарищества оформляются протоколом, который подписывается председателем Правления Товарищества и секретарем собрания и хранится у председателя Правления Товарищества, а копия размещается на информационных стендах в холлах первых этажей каждого подъезда многоквартирного дома, а также на информационном ресурсе Товарищества в сети Интернет.

12.12. Правление Товарищества, а в случае проведения внеочередного собрания — лицо, по инициативе которого оно было созвано, доводит итоги общего собрания, оформленные протоколом, до сведения членов Товарищества, а также до сведения всех заинтересованных лиц, путем размещения копии протокола на информационной доске в каждом подъезде многоквартирного дома, а также на сайте Товарищества не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

12.13. Решения Общего собрания членов Товарищества, принятые в установленном настоящим уставом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, являются обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании.

12.14. Член Товарищества вправе 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.

12.15. Любой собственник помещений многоквартирного дома может присутствовать на общем собрании членов товарищества.

13. Правление Товарищества

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

13.2. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

13.3. Заседание Правления Товарищества созывается председателем Правления не реже одного раза в месяц.

13.4. Заседание Правления Товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления Товарищества. Решения Правления принимаются простым большинством голосов присутствующих членов Правления. В случае равенства голосов, голос председателя Правления Товарищества считается решающим.

13.5. Все решения Правления Товарищества оформляются протоколом, который подписывается председателем Правления Товарищества и размещается в копии на информационных досках в каждом подъезде многоквартирного дома и на сайте Товарищества.

13.6. В обязанности Правления Товарищества входит:

13.6.1 Соблюдение Товариществом законодательства Российской Федерации и требований устава Товарищества.

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

13.6.3. Составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, а также отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения.

13.6.4. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им.

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

13.6.6. Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их.

13.6.7. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

13.6.8 Заключение договоров на поставку коммунальных услуг.

13.6.9. Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение.

13.6.10. Ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

13.6.11. Прием в члены Товарищества и исключение из членов Товарищества.

13.6.12. Созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества.

13.6.13. Выполнение иных вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

13.7. Любой член товарищества может присутствовать на заседании Правления Товарищества.

13.8. По итогам года Общим собранием членов Товарищества может быть принято решение о поощрении членов Правления Товарищества за оптимизацию расходов на содержание и ремонт общедомового имущества и выплате им вознаграждения за счет статьи «Резервный фонд».

13.9. Члены правления и Председатель правления несут ответственность перед ТСН за причиненные своими действиями или бездействием товариществу убытки. При этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие против решения правления, которое повлекло за собой причинение убытков товариществу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу.

14. Председатель Правления Товарищества

14.1. Председатель Правления Товарищества избирается из числа членов Правления на срок два года.

14.2. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления Товарищества, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно, а также давать указания и распоряжения юридическим и физическим лицам, оказывающим услуги по заключенным договорам, в интересах Товарищества.

14.3. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества, выполняет обязанности, возложенные на него общим собранием членов Товарищества и (или) Правлением Товарищества.

14.4. На основании решения Правления Товарищества подписывает договоры на оказание жилищно-коммунальных работ и услуг.

14.5. Ежемесячное вознаграждение председателя Правления Товарищества предусмотрено сметой и включено в статью по оплате административно-управленческих расходов многоквартирного дома и составляет десять с половиной процентов от стоимости взноса на содержание и ремонт общего имущества с одного квадратного метра жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, принадлежащих собственникам.

15. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

15.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на срок 2 (два) года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества и их близкие родственники, сотрудники и персонал Товарищества.

15.2. Целью ревизионной комиссии является контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества.

15.3. Задачами ревизионной комиссии являются:

- проверка финансово-хозяйственной документации Товарищества, включая документацию делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности, статистической отчетности Товарищества;
- контроль исполнения сметы доходов и расходов Товарищества, утвержденной общим собранием членов Товарищества;
- контроль учета и целевого использования средств Товарищества, включая средства специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на капитальный ремонт дома;
- контроль, анализ и оценка деятельности правления Товарищества, включая проверку протоколов заседаний правления ТСН, наличие договоров и т.п.;
- контроль законности и правомочности принятых решений органами управления Товарищества (общего собрания и правления Товарищества);
- проверка соответствия законодательству заключенных Товариществом договоров и совершенных сделок, трудовых отношений;
- контроль исполнения заключенных Товариществом договоров;
- проверка соответствия решений, принятых правлением Товарищества, председателем правления Товарищества, требованиям действующего законодательства, Уставу Товарищества, решениям общего собрания членов Товарищества;
- разработка рекомендаций по улучшению финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

15.4. Количественный состав Ревизионной комиссии определяется решением Общего собрания членов Товарищества.

15.5. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя Ревизионной комиссии.

15.6. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества, представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов, отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

15.7. Любой член ревизионной комиссии может требовать созыва внеочередного заседания ревизионной комиссии. Информация о дате заседания размещается на информационных досках в каждом подъезде многоквартирного дома, а также на сайте Товарищества.

15.8. Любой собственник помещений многоквартирного дома может присутствовать на заседании ревизионной комиссии.

16. Реорганизация и ликвидация Товарищества

16.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества осуществляются на основании и в порядке, установленными действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

16.2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем 50 (пятьюдесятью) процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

17. Заключительные положения

17.1. Устав утверждается не менее, чем двумя третями голосов от общего количества голосов на Общем собрании членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

17.2 Поправки, изменения и дополнения к Уставу Товарищества принимаются на Общем собрании членов Товарищества не менее, чем двумя третями голосов от общего количества голосов членов Товарищества. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.

ФНС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ПРОШИТО
Главный