

КОПИЯ

Утвержден решением общего собрания
собственников помещений в
многоквартирном доме №18 по
Ломоносовскому проспекту г. Москвы
(Протокол №2 от 21 ноября 2006 года)
В редакции утвержденной решением
общего собрания членов ТСЖ
«Ломоносовский, 18» (Протокол №2 от 11
декабря 2008 года)

**УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ЛОМОНОСОВСКИЙ, 18"**

г. Москва 2009 г.

1. Наименование и местонахождение

1.1. Товарищество собственников жилья «Ломоносовский, 18», далее «Товарищество», создано в соответствии с положениями Гражданского Кодекса Российской Федерации, Жилищного Кодекса Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников жилья «Ломоносовский, 18».

1.3. Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: ТСЖ «Ломоносовский, 18».

1.4. Место нахождения Товарищества: 119296, г. Москва, Ломоносовский проспект, дом № 18.

1.5. Почтовый адрес Товарищества: 119296, г. Москва, Ломоносовский проспект, дом № 18.

1.6. Место нахождения исполнительного органа Товарищества: 119296, г. Москва, Ломоносовский проспект, дом № 18.

2. Термины и определения

2.1. **Товарищество** – некоммерческая организация, объединяющая собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (общим имуществом), обеспечения его эксплуатации, владения, пользования и распоряжения в пределах, установленных законодательством.

Многоквартирный дом – единый комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу г. Москва, Ломоносовский проспект, дом № 18, включающий в себя земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из жилых и нежилых помещений, принадлежащих собственникам помещений, а остальная часть находится в общей долевой собственности собственников помещений.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям в Многоквартирном доме, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и/или нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе.

Собственник помещения – собственник жилого и/или нежилого помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество.

Реестр Собственников – список Собственников помещений, в котором указано: наименование Собственника помещения; наименование помещения; размер общей площади помещения, находящегося в собственности; правоустанавливающий документ на данную площадь; доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

Собрание Собственников – очередное или внеочередное общее собрание Собственников помещений, проводимое либо в очной форме, либо в форме заочного голосования.

Член Товарищества – Собственник помещения, вступивший в установленном порядке в Товарищество.

Собрание Товарищества – очередное или внеочередное общее собрание членов Товарищества, проводимое либо в очной форме, либо в форме заочного голосования.

Обслуживающие организации – организации, оказывающие Собственникам помещений услуги и/или выполняющие работы по обслуживанию и эксплуатации этого дома.

Управляющая организация – специализированная организация, осуществляющая управление Многоквартирным домом в соответствии с договором управления.

Управление осуществляется в интересах Собственников помещений, с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг Собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные услуги (вода, тепло, газ, электричество и т.п.) Собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями Собственника.

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

Текущий ремонт – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа, поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов Общего имущества, а также объектов, расположенных на входящем в состав Общего имущества земельном участке.

Капитальный ремонт – ремонт Общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов Общего имущества.

Плата за помещение – плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию, ремонту Общего имущества Собственников помещений; устанавливается пропорционально общей площади помещения, находящегося в собственности.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

3. Общие положения

3.1. Собственники помещений и общее имущество

3.1.1. Собственнику помещения принадлежат права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и в пределах его использования, установленных жилищным законодательством РФ.

3.1.2. Общее имущество находится в общей долевой собственности Собственников помещений и включает:

- помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

- чердаки, крыши;

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, предусмотренные законодательством РФ, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3.1.3. Перечень Общего имущества (состав земельно-имущественного комплекса) определяется в соответствии с действующим законодательством.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, устанавливаются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

3.1.4. Собственник помещения владеет, пользуется и в установленных законодательством пределах распоряжается Общим имуществом, а также несет бремя содержания Общего имущества.

3.1.5. Собственники помещений используют Общее имущество в соответствии с Правилами содержания и совместного использования Общего имущества, утвержденными Собранием Товарищества.

3.1.6. Доля в праве общей собственности на Общее имущество Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего данному Собственнику. Она равна отношению площади принадлежащего собственнику помещения к площади всех жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме, за исключением площади помещений, относящихся к Общему имуществу.

Доля Собственника помещения в праве общей собственности на Общее имущество определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также определяет долю голосов на Собрании Собственников и на Собрании Товарищества.

3.1.7. Собственник помещения не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество.

3.1.8. Уменьшение размера Общего имущества возможно только при проведении реконструкции помещений и с согласия всех Собственников помещений.

3.1.9. Переустройство и/или перепланировка помещений, относящихся к Общему имуществу, с целью изменения их функционального назначения и/или преобразования в помещения иного использования производится по решению Собрания Товарищества.

3.1.10. Общее имущество не является имуществом Товарищества. Часть Общего имущества может быть передана Товариществом в пользование иному лицу в соответствии с процедурой, предусмотренной ст. 12 Устава.

3.1.11. По инициативе Собственника жилого помещения, чьи условия проживания ухудшились в результате исполнения договора о предоставлении Товариществом в

пользование третьим лицам части Общего имущества, может быть проведен письменный опрос среди Собственников жилых помещений в данном подъезде.

Если более 50% Собственников жилых помещений в данном подъезде поддержат заявление Собственника, чьи условия проживания ухудшились, то Товарищество обязано приостановить исполнение этого договора и обеспечить ликвидацию обстоятельств, ухудшивших условия проживания Собственника жилого помещения.

3.1.12. Не являющиеся членами Товарищества Собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы в порядке, определенном Правлением Товарищества, если иное не установлено Товариществом в договоре о содержании и ремонте Общего имущества или договоре управления Общим имуществом с Собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества.

Паниматели по договору социального найма или договору найма государственного жилищного фонда вносят обязательные платежи в порядке, определенном Правлением Товарищества, если иное не установлено Товариществом в договоре о содержании и ремонте Общего имущества или договоре управления Общим имуществом с собственником государственного жилищного фонда.

3.1.13. Не использовавшие Собственником принадлежащего ему помещения, или отказ от пользования Общим имуществом, или отказ от вступления в члены Товарищества не являются основанием для освобождения (полностью или частично) Собственника помещения от внесения обязательных платежей и взносов.

3.1.14. Решение о создании Товарищества принимается Собственниками помещений на их общем Собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали Собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов Собственников помещений в таком доме.

3.1.15. Собственники помещений получают субсидии и компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, которые установлены законодательством РФ, г. Москвы, нормативными правовыми актами местного самоуправления, за счет средств соответствующих бюджетов независимо от способа управления Многоквартирным домом.

3.1.16. В случае принятия Собственниками помещений решения об изменении способа управления Многоквартирным домом они обязаны возместить Товариществу расходы, которые необходимы для исполнения договоров, заключенных Товариществом до принятия Собранием Собственников данного решения.

3.2. Товарищество собственников жилья

3.2.1. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве.

3.2.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет круглую печать с собственным наименованием, имеет право открывать расчетный и иные счета в банках, а также другие реквизиты юридического лица.

3.2.3. Товарищество может иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему и другие средства визуальной идентификации.

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

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

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

3.2.7. Товарищество представляет законные интересы Собственников помещений в

договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими организациями.

3.2.8. Товарищество защищает и представляет общие интересы Собственников помещений в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

3.2.9. Товарищество имеет финансовый план на два года, утверждаемый Правлением Товарищества.

3.2.10. Имущество Товарищества отражается на балансе Товарищества.

3.2.11. Товарищество может учреждать юридические лица, как самостоятельно так и совместно с другими юридическими и/или физическими лицами, в соответствии с действующим законодательством.

3.2.12. Собственники помещений в одном Многоквартирном доме могут создать только одно Товарищество.

4. Цели и предмет деятельности Товарищества

4.1. Товарищество создается с целью:

4.1.1. Совместного управления и обеспечения Многоквартирного дома;

4.1.2. Владения, пользования и в установленных пределах распоряжения Общим имуществом;

4.1.3. Улучшения условий проживания Собственников помещений;

4.1.4. Контроля над различными предприятиями и организациями, расположенными в Многоквартирном доме, по соблюдению жилищного законодательства и установленного порядка владения, пользования и распоряжения Общим имуществом;

4.1.5. Сохранения и приращения Общего имущества, модернизации Общего имущества.

4.2. Товарищество, как некоммерческая организация, не ставит основной целью своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и Уставом. Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных Уставом и/или решениями Собрания Товарищества либо Собрания Собственников.

4.3. Предметом деятельности Товарищества является:

4.3.1. Управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт Общего имущества;

4.3.2. Обеспечение Собственников помещений коммунальными и прочими услугами;

4.3.3. Ведение хозяйственной деятельности:

- по обслуживанию и эксплуатации Многоквартирного дома;
- по организации проведения капитального ремонта, надстройки, реконструкции помещений, зданий и сооружений, при принятии таких решений Собранием Собственников;
- по строительству дополнительных помещений и объектов Общего имущества в Многоквартирном доме;
- по сдаче в аренду и иному использованию части Общего имущества, в соответствии с п. 12.8.14. Устава;
- по продаже, обмену или передаче во временное пользование имущества Товарищества, в пределах полномочий органов в структуре Товарищества, предусмотренных Уставом;

4.3.4. Отчуждение и обременение части Общего имущества, которое возможно только в порядке, предусмотренном п. 3.1.8. Устава;

4.3.5. Исполнение роли заказчика работ по содержанию, ремонту, строительству и реконструкции Многоэтажного дома, заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными), в соответствии с целями деятельности Товарищества;

4.3.6. Проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

4.3.7. Получение и использование для нужд Товарищества кредитов банков и иных заемных средств, в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, и порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;

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

4.3.9. Осуществление иных видов деятельности, направленных на достижение целей Товарищества и не противоречащих законодательству РФ (услуги по консультированию, Интернет-связи, представительству, получение и отправка корреспонденции и другое), в том числе требующих получения лицензий.

5. Права Товарищества

Товарищество имеет право:

5.1. Осуществлять самостоятельно выбор управляющей и/или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также в соответствии с законодательством РФ, от имени и за счет Собственников помещений заключать с ними договоры об оказании коммунальных и эксплуатационных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества.

5.2. Осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с управляющей и/или обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

5.3. Подготавливать предложения Собственникам помещений по капитальному ремонту Общего имущества, а также проводить расчет расходов на его проведение.

5.4. Осуществлять проверку технического состояния Общего имущества.

5.5. Определять Смету доходов и расходов Товарищества на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт Общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию Многоквартирного дома, благоустройства территории, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие уставные цели.

5.6. Определять порядок внесения обязательных платежей.

5.7. Осуществлять начисление, сбор и перечисление обязательных платежей управляющей и/или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям.

5.8. Устанавливать на основе Сметы доходов и расходов Товарищества размеры платежей и взносов для каждого Собственника помещения, в соответствии с его долей в праве общей собственности на Общее имущество.

5.9. Принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на Многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

5.10. Выполнять различные работы для Собственников помещений и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом предпринимательской деятельности.

5.11. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством РФ.

5.12. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и/или предоставляющим Товариществу услуги.

5.13. Продавать, передавать во временное пользование и обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

5.14. Устанавливать охранную сигнализацию в местах общего пользования

(подвал, чердак и др.).

5.15. Приобретать средства пожаротушения.

5.16. Проводить от имени и за счет Собственников помещений регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов и т.п.).

5.17. Осуществлять страхование имущества Товарищества и Общего имущества.

5.18. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы Собственников помещений, Товарищество вправе:

5.18.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть Общего имущества;

5.18.2. В соответствии с требованиями законодательства, пастиривать, перестраивать часть Общего имущества;

5.18.3. Получать в пользование, управление или приобретать в общую долевую собственность Собственников помещений здания, помещения различного назначения и иные имущественные объекты, а также земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

5.18.4. Устанавливать требования или ограничения на целевое использование объектов нежилого фонда при отчуждении или сдаче их в аренду. При проведении конкурсов и/или заключении договоров вносить эти требования или ограничения в их условия;

5.18.5. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет Собственников помещений застройку прилегающих к Многоквартирному дому земельных участков, выделенных Товариществу уполномоченными органами;

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

5.19. Товарищество вправе оставлять на своем банковском счете полученные в результате экономии средства. Товарищество вправе расходовать эти средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту Общего имущества, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

5.20. В случае неисполнения Собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

5.21. Представлять законные интересы Собственников помещений в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

6. Обязанности Товарищества

Товарищество обязано:

6.1. Обеспечить выполнение требований законодательства РФ и настоящего Устава.

6.2. Представлять законные интересы Собственников помещений в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде.

6.3. Заключать договоры о содержании и ремонте Общего имущества с Собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества, в соответствии с п.3.1.12 настоящего Устава.

6.4. Включать в договоры о предоставлении Общего имущества в пользование третьим лицам следующее условие: в случае ухудшения условий проживания Собственника жилого помещения в результате исполнения договора, Товарищество

приостанавливает его исполнение до ликвидации обстоятельств, ухудшивших условия проживания Собственника жилого.

6.5. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние Общего имущества путем: заключения в интересах Собственников помещений договора управления Многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту Общего имущества, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на Многоквартирный дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту Общего имущества.

6.6. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав Собственников помещений по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению Общим имуществом или препятствующих этому.

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

6.8. Осуществлять контроль за правильностью начисления управляющей организацией или ЕИРП размеров обязательных платежей Собственникам помещений.

6.9. При установлении правил совместного использования Общего имущества обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений.

6.10. Обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту Общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, а также обязанностей Собственников помещений по капитальному ремонту Общего имущества.

6.11. Осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг.

6.12. Устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств.

6.13. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственников помещений.

6.14. Осуществлять контроль за использованием Собственниками помещений принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в Многоквартирном доме.

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

6.16. Информировать управляющую организацию о проведении Собраний Товарищества.

6.17. Вести Реестр Собственников помещений для определения долей в праве собственности на Общее имущество Собственников помещений.

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

6.19. Выдавать Собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий.

6.20. Исполнять поручения членов Товарищества в рамках уставной деятельности.

6.21. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию.

6.22. Выполнять иные обязанности в пределах предоставленных Собственниками помещений полномочий.

6.23. Хранить документы Товарищества:

- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
 - протоколы Собраний Товарищества, протоколы Ревизионной комиссии, протоколы и приказы Правления Товарищества;
 - документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;
 - 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 Собраний Товарищества и исполнительного органа Товарищества.
- 6.24. Хранить документы Собраний Собственников (протоколы, бюллетени голосования), расчеты долей в праве собственности на Общее имущество и др.).
- 6.25. Товарищество хранит документы, по месту нахождения своего исполнительного органа.

7. Членство в Товариществе

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

7.2. Членство в Товариществе возникает у Собственника помещения на основании заявления о вступлении в Члены Товарищества.

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

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

Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из числа Членов Товарищества или с момента прекращения права собственности Члена Товарищества на помещение, его смерти, ликвидации юридического лица - Собственника помещения, либо ликвидации Товарищества как юридического лица.

7.4. Интересы несовершеннолетних Членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

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

7.6. Прием в Товарищество новых членов производится Правлением Товарищества по их заявлению.

8. Права Членов Товарищества

Член Товарищества вправе:

- 8.1. Самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему помещением.
- 8.2. Участвовать в Собрании Товарищества и голосовать лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью.
- 8.3. Избирать и быть избранным во все органы в структуре Товарищества.
- 8.4. Получать информацию о деятельности органов управления Товарищества лично и через его органы контроля.
- 8.5. Добровольно выйти из Товарищества.
- 8.6. Обжаловать в суд решения Собраний Товарищества и/или решения Правления Товарищества, которые не соответствуют законодательству РФ, нарушают его права и охраняемые законом интересы.

8.7. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

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

8.9. Осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.

9. Обязанности Членов Товарищества

Члены Товарищества обязаны:

9.1. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям;

9.2. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, Правила содержания и совместного использования Общего имущества;

9.3. Использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением;

9.4. Выполнять требования Устава, решений Собрания Товарищества, Правления Товарищества, находящиеся в пределах их компетенции;

9.5. Не нарушать права других Собственников помещений;

9.6. Нести бремя содержания принадлежащего помещения, Общего имущества;

9.7. Своевременно вносить обязательные платежи: плату за помещение и коммунальные услуги.

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

9.9. Участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом;

9.10. Участвовать в Собраниях Товарищества;

9.11. Принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба Общему имуществу;

9.12. Знакомиться с информацией, вывешиваемой Товариществом в местах общего пользования;

9.13. Соблюдать иные установленные Собранием Товарищества требования.

10. Средства и имущество Товарищества

10.1. В собственности Товарищества может находиться:

10.1.1. Движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами Многоквартирного дома, приобретенное Товариществом по предусмотренным законодательством РФ основаниям.

10.1.2. Построенные на средства членов Товарищества и/или инвесторов различные сооружения, в том числе: гаражи, стоянки, пристройки к дому, отдельные объекты недвижимого имущества, детские, дворовые, спортивные площадки и иные объекты.

10.1.3. Жилые, нежилые и вновь созданные помещения.

10.1.4. Другое имущество, в том числе переданное городом Товариществу в собственность на основе городских правовых актов или договоров.

10.2. Правомочия Собственника помещения в отношении собственности Товарищества осуществляет Правление Товарищества, действующее на основании решения Собрания Товарищества.

10.3. Порядок отчуждения собственности Товарищества и условия осуществления правомочий собственника Правлением Товарищества устанавливаются Уставом и решением Собрания Товарищества.

10.4. На основании решения Собрания Товарищества, Правление Товарищества вправе передавать на договорной основе юридическим и физическим лицам управление и распоряжение собственностью Товарищества.

10.5. Средства Товарищества состоят из:

10.5.1. Собственных средств:

1). Платежей и иных взносов Членов Товарищества (по решению Собрания Товарищества);

2). Целевых фондов и ресурсов кредитования целевых программ и мероприятий, образованных передачей этих фондов кредитным учреждениям (банкам) для решения задач Товарищества;

3). Добровольных взносов предприятий, организаций, учреждений и граждан.

10.5.2. Средств, переданных на основании договоров и состоящих из:

1). Платежей Собственников помещений за содержание, эксплуатацию и ремонт Общего имущества;

2). Субсидий из бюджета города Москвы на обеспечение эксплуатации Общего имущества, проведение текущего и капитального ремонтов, предоставление отдельных видов коммунальных услуг в порядке, установленном нормативно-правовыми актами города Москвы;

3). Прочих финансовых поступлений, перечисленных в качестве оплаты выполненных договорных обязательств.

10.5.3. Средств, полученных в результате хозяйственной деятельности:

1). Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление уставных целей, задач и выполнение обязательств Товарищества;

2). Доходов, полученных Товариществом от оказания услуг населению;

3). Доходов, полученных за предоставление Собственникам помещений отдельных видов коммунальных услуг;

4). Доходов от иной финансово-хозяйственной деятельности, не противоречащей законодательству, и других мероприятий, проводимых Товариществом.

10.5.4. Кооперированных средств Членов Товарищества и Собственников помещений, не являющихся Членами Товарищества, а также сторонних инвесторов, объединенных для осуществления целевых программ.

10.6. Средства, находящиеся в распоряжении Правления Товарищества, используются только для выполнения уставных задач и не могут быть использованы в личных целях членами Правления или Членами Товарищества.

10.7. На основании решения Собрания Товарищества могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели.

10.8. Правление имеет право распоряжаться денежными средствами Товарищества в соответствии со сметой, утвержденной Собранием Товарищества.

10.9. Средства Товарищества и/или полученные доходы расходуются на:

10.9.1. Финансирование текущей деятельности Товарищества;

10.9.2. Финансирование программ и мероприятий развития Товарищества;

10.9.3. Оплату заключенных договоров на проведение работ и оказание услуг;

10.9.4. Приобретение для нужд Товарищества материалов, инвентаря и/или имущества;

10.9.5. Иные затраты для выполнения уставной деятельности Товарищества.

11. Органы в структуре Товарищества

11.1. Органы управления Товариществом:

1). Высший орган - Собрание Товарищества.

2). Исполнительный орган – Правление Товарищества.

11.2. Контрольный орган Товарищества: Ревизионная комиссия Товарищества или ревизор (далее Ревизионная комиссия).

11.3. Общественный орган координации и взаимодействия членов Товарищества в периоды между Собраниями Товарищества, а также представляющий интересы жителей Многоквартирного дома – Общественный Совет.

11.4. Функции органов в структуре Товарищества могут регламентироваться Положениями о них, которые утверждаются Собранием Товарищества и не противоречат законодательству РФ и Уставу.

12. Собрание Товарищества

12.1. Собрание Товарищества является высшим органом управления Товарищества.

12.2. Собрание Товарищества может созываться Правлением Товарищества, Ревизионной комиссией Товарищества, Общественным Советом Товарищества или Членами Товарищества, обладающими в сумме не менее, чем 30% голосов от общего числа голосов Собственников помещений.

12.3. Собрание Товарищества может происходить или в очной форме, или в форме заочного голосования. Оно проводится в течение установленного временного периода.

12.4. Собрание Товарищества в форме заочного голосования осуществляется путем принятия Членами Товарищества решений в письменной форме по поставленным на голосование вопросам, либо с использованием бюллетеней для голосования, либо в виде опроса (подписные листы).

12.5. Годовое Собрание Товарищества созывается по инициативе Правления Товарищества не позднее 60 (шестидесяти) дней после окончания финансового года.

Внеочередное Собрание Товарищества может быть созвано по инициативе Правления Товарищества, Членов Товарищества, Общественного Совета, а также по требованию Ревизионной комиссии.

12.6. Количество голосов, которым обладает каждый Член Товарищества на Собрании Товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на Общее имущество.

12.7. Организация Собрания Товарищества:

12.7.1. Сроки (или их изменение) проведения Собраний Товарищества, а также способы голосования определяются инициатором проведения Собрания Товарищества, исходя из норм Устава.

12.7.2. Не позднее, чем за 1 (один) месяц до начала голосования при проведении очередного Собрания Товарищества, и за 14 (четырнадцать) дней до начала проведения внеочередного Собрания Товарищества информация о подготовке проведения Собрания Товарищества вывешивается в местах общего пользования (вход в подъезд, прилифтовые площадки, доска объявлений). Членам Товарищества - Собственникам нежилых помещений заказным письмом направляется уведомление, содержащее вопросы или темы голосования, а также бланк решения (бюллетень) для голосования.

12.7.3. Для обеспечения прав Членов Товарищества участвовать в формировании повестки дня и вопросов для голосования, информация о подготовке Собрания Товарищества должна содержать следующие сведения:

1). Примерные сроки голосования, темы и/или предварительный перечень вопросов;

2). Куда и как обращаться членам Товарищества для передачи предложений и замечаний;

3). Способ обеспечения участия Члена Товарищества в Собрании Товарищества в случае его возможного отсутствия в период предстоящего голосования.

12.7.4. В период подготовки Собрания Товарищества Правление Товарищества

проводит необходимые консультации с Членами Товарищества и Общественным Советом для составления и/или изменения повестки дня и формулировок вопросов для голосования на Собрании Товарищества.

12.7.5. Формировать повестку дня Собрания Товарищества могут: Правление Товарищества, Ревизионная комиссия Товарищества, Общественный Совет Товарищества, Члены Товарищества, обладающие в сумме не менее, чем 30% голосов от общего числа голосов Собственников помещений.

12.7.6. Уведомление о проведении Собрания Товарищества направляется Правлением Товарищества или лицом (лицами), по инициативе которого созывается Собрание, в письменной форме и вручается каждому Члену Товарищества под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения Собрания Товарищества.

12.7.7. В уведомлении о проведении Собрания Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается собрание, форма его проведения (очное или заочное голосование), порядок ознакомления с информацией и/или материалами, которые будут представлены на данном собрании, место или адрес, где с ними можно ознакомиться, место и время проведения собрания, повестка дня. Собрание Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

12.7.8. Сроки проведения голосования в заочной форме устанавливаются Правлением Товарищества.

12.7.9. Члены Товарищества, не успевшие выразить свое мнение (проголосовать) в письменном виде (письменный опрос, заполнение бюллетеней) в срок, установленный для голосования, считаются не участвовавшими в Собрании Товарищества.

12.7.10. Члены Правления и/или члены Общественного Совета в пределах установленного временного периода проводят голосование посредством сбора бюллетеней или подписей (подписные листы) Членов Товарищества.

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

12.7.12. Собрание Товарищества правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют Члены Товарищества или их представители, обладающие более чем 50% процентами голосов от общего числа голосов Членов Товарищества.

В случае отсутствия на Собрании Товарищества кворума инициатор собрания назначает новую дату, время и место проведения Собрания Товарищества.

12.7.13. Решение Собрания Товарищества, принятое в порядке, предусмотренном Уставом и действующим законодательством, является обязательными для всех Членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании (независимо от причины), а также для Собственников помещений, не являющихся Членами Товарищества.

12.8. К компетенции Собрания Товарищества относятся:

12.8.1. Внесение изменений в Устав Товарищества;

12.8.2. Принятие решения о реорганизации и ликвидации Товарищества;

12.8.3. Избрание Правления и Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

12.8.4. Утверждение Положений об органах в структуре Товарищества;

12.8.5. Установление размера обязательных платежей и взносов для всех Собственников помещений;

12.8.6. Определение пределов полномочий Правления и Председателя Правления Товарищества в части заключения договоров, в том числе определение максимально возможных сумм сделок, заключаемых Правлением и/или его Председателем;

12.8.7. Образование и использование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт Общего имущества, проведение капитального ремонта Общего имущества, строительства новых объектов;

12.8.8. Принятие решения о получении, использовании заемных средств, а также порядке их возврата, в том числе банковских кредитов;

12.8.9. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

12.8.10. Утверждение Сметы доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчета об исполнении Сметы;

12.8.11. Рассмотрение жалоб на действия (бездействие) Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

12.8.12. Принятие и изменение, по представлению Председателя Правления Товарищества, Правил внутреннего распорядка работников Товарищества, Положения об оплате их труда;

12.8.13. Определение размера вознаграждения членам Правления Товарищества из средств, предусмотренных п. 10.5.3. Устава;

12.8.14. Принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на Общее имущество;

12.8.15. Принятие решений о страховании Общего имущества;

12.8.16. Передача управляющей организации или управляющему полномочий по управлению Многоквартирным домом;

12.8.17. Утверждение Перечня работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонтам Общего имущества, Перечней дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества и их стоимости;

12.8.18. Утверждение отчетов Правления Товарищества, заключений Ревизионной комиссии (ревизора);

12.8.19. Другие вопросы, отнесенные законодательством РФ к компетенции Собрания Товарищества.

12.9. Собрание Товарищества может также решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления Товарищества.

12.10. Решения Собрания Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции Собрания Товарищества в соответствии с п.п. 12.8.2, 12.8.7, 12.8.8, 12.8.13 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 Членов Товарищества (или их представителей), участвующих в Собрании Товарищества.

13. Правление Товарищества

13.1. Правление Товарищества осуществляет руководство Товариществом и после его государственной регистрации, в соответствии с Уставом, осуществляет права юридического лица от имени Товарищества. Правление Товарищества представляет Товарищество в пределах своих полномочий в отношениях со всеми органами и организациями всех форм собственности.

13.2. Правление Товарищества избирается из числа Членов Товарищества Собранием Товарищества на два года и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Собрания Товарищества.

По истечении срока действия полномочий Правления Товарищества, их полномочия сохраняются не более чем на 3 (три) месяца до проведения очередного отчетно-выборного Собрания Товарищества.

При отсутствии кворума на Собрании Товарищества повторное Собрание

Товарищества проводится не позднее 2-х (двух) месяцев после первого. При повторном отсутствии кворума на Собрании Товарищества полномочия членов Правления (включая Председателя) продлеваются на один год.

13.3. Если член Правления перестает быть Членом Товарищества или выбывает на новое постоянное место жительства, он автоматически выбывает из состава Правления Товарищества.

Член Правления Товарищества может быть переизбран по иным основаниям решением Собрания Товарищества, созванного в соответствии с п. 12.2. Устава.

Новый член Правления Товарищества избирается на оставшийся срок полномочий действующего Правления Товарищества.

13.4. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Собранию Товарищества. Численный состав Правления Товарищества устанавливается Собранием Товарищества и не может быть менее трех членов.

В состав Правления Товарищества не могут входить родственники членов Ревизионной комиссии.

13.5. Выборы членов Правления Товарищества могут быть проведены открытым или тайным голосованием.

13.6. Членом Правления может быть Член Товарищества, достигший 18-летнего возраста, постоянно проживающий в доме или представитель Собственника помещения, являющегося юридическим лицом.

13.7. Первое заседание Правления Товарищества проводится сразу после проведения Собрания Товарищества, на котором были избраны члены Правления Товарищества. На первом заседании из состава Правления и избирается Председатель Правления Товарищества.

13.8. Члены Правления Товарищества могут участвовать в заседаниях Общественного Совета с правом совещательного голоса.

13.9. Регламент работы Правления Товарищества разрабатывается и утверждается самим Правлением.

13.10. В компетенцию Правления Товарищества входят:

13.10.1. Оперативное руководство текущей деятельностью Товарищества;

13.10.2. Обеспечение соблюдения Товариществом действующего законодательства и требований Устава;

13.10.3. Контроль своевременного внесения Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

13.10.4. Составление и утверждение Финансового плана Товарищества; составление Сметы доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, составление Отчета о финансовой деятельности и предоставление их на утверждение Собранию Товарищества;

13.10.5. Управление Многоквартирным домом или заключение договора на управление им;

13.10.6. Заключение договоров на обслуживание и ремонт Общего имущества;

13.10.7. Найм и увольнение работников для обслуживания Многоквартирного дома;

13.10.8. Заключение от имени Собственников помещений и за их счет договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту Общего имущества, предоставлению коммунальных и прочих услуг;

13.10.9. Ведение списка Членов Товарищества, Реестра Собственников, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;

13.10.10. Созыв и проведение Собраний Товарищества;

13.10.11. Установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов;

13.10.12. Установление и фиксирование фактов причинения вреда имуществу

Собственников помещений;

13.10.13. Хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;

13.10.14. Выдача Собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;

13.10.15. Ведение бухгалтерской, статистической и иной отчетности;

13.10.16. Рассмотрение заявлений и жалоб Собственников помещений;

13.10.17. Разработка и вынесение на утверждение Собрания Товарищества: Перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонтам Общего имущества; Перечней дополнительных работ; расчет стоимости работ;

13.10.18. Расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех Собственников помещений;

13.10.19. Контроль и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

13.10.20. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

13.10.21. Осуществление по поручению Собственников помещений начисления, сбора, перечисления и перерасчета обязательных и иных платежей, в том числе взносов Собственников помещений, либо своими силами, либо путем привлечения третьих лиц;

13.10.22. Проверка технического состояния Общего имущества;

13.10.23. Реализация мероприятий по ресурсосбережению;

13.10.24. Досрочное прекращение полномочий Председателя Правления Товарищества и выборы нового;

13.10.25. Передача технической, бухгалтерской и иной документации на Многоквартирный дом, а также учредительных и иных документов Товарищества новому Правлению. В случае ликвидации Товарищества и/или изменения способа управления Многоквартирным домом техническая, бухгалтерская и иная документация на дом передается ликвидационной комиссии или выбранной управляющей организацией. Учредительные и иные документы Товарищества передаются ликвидационной комиссии или Собственнику помещения, уполномоченному Собранием Собственников;

13.10.26. Принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества в пределах полномочий, предоставленных Собранием Товарищества;

13.10.27. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава.

13.11. Заседание Правления Товарищества созывается его Председателем.

13.12. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления.

13.13. Заседание Правления Товарищества признается правомочным при участии в нем большинства членов Правления.

Решение Правления признается правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов Правления Товарищества. Решение Правления оформляется протоколом и подписывается председательствующим на заседании Правления Товарищества.

13.14. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной Уставом Сметой расходов и доходов Товарищества.

13.15. Члены Правления и Председатель Правления Товарищества несут перед Товариществом ответственность за причиненные своими действиями или бездействием Товариществу убытки. Не несут ответственность те члены Правления, которые голосовали против решения Правления, повлекшего за собой причинение убытков Товариществу, а также те, которые по уважительной причине не принимали участия в

голосовании по этому вопросу.

13.16. Правление обязано предоставлять Общественному Совету информацию о своей деятельности и решениях для информирования Собственников помещений.

14. Председатель Правления Товарищества

14.1. Председатель Правления Товарищества (далее Председатель) избирается сроком на два года, из числа членов Правления Товарищества, постоянно проживающих в Многоквартирном доме не менее пяти лет.

14.2. Председатель обеспечивает выполнение решений Собрания Товарищества, Правления Товарищества, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

14.3. Председатель действует от имени Товарищества без доверенности, подписывает документы и совершает сделки в пределах полномочий, определенных Собранием Товарищества; разрабатывает и выносит на утверждение Собрания Товарищества: Правила внутреннего трудового распорядка работников Товарищества, Положение об оплате труда работников Товарищества.

14.4. Председатель и члены Правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

14.5. Председатель обязан обеспечить Ревизионной комиссии (ревизору, аудитору) свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

14.6. По истечении установленного срока, полномочия Председателя прекращаются.

14.7. Председатель может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей Собранием Товарищества или Правлением Товарищества.

14.8. Председатель в своей деятельности руководствуется действующим законодательством, Уставом и внутренними документами Товарищества.

15. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

15.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается Собранием Товарищества из числа Членов Товарищества на срок не более чем два года. По истечении установленного срока полномочия Ревизионной комиссии прекращаются.

Количественный состав Ревизионной комиссии определяет Собрание Товарищества.

В случае отсутствия постоянного состава Ревизионной комиссии, избранного Собранием Товарищества, Общественный Совет своим решением назначает временный состав Ревизионной Комиссии, в том числе для разовых проверок (п. 16.2.4, 16.2.5 Устава).

15.2. В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества, а также их родственники.

15.3. Если член Ревизионной комиссии перестает быть Членом Товарищества, он автоматически выбывает из состава Ревизионной комиссии.

Член Ревизионной комиссии может быть переизбран по иным основаниям решением Собрания Товарищества, созванного в соответствии с п.12.2. Устава.

Новый член Ревизионной комиссии избирается на оставшийся срок полномочий действующей Ревизионной комиссии Товарищества.

15.4. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает Председателя. Председатель Ревизионной комиссии или ревизор должен иметь экономическое или бухгалтерское образование.

15.5. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна Собранию Товарищества.

15.6. Члены Ревизионной Комиссии имеют право участвовать в заседаниях

Правления Товарищества и Общественного Совета с правом совещательного голоса.

15.7. Ревизионная комиссия (ревизор):

15.7.1. Контролирует деятельность Правления Товарищества и его Председателя, а также проводит не реже одного раза в год плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;

15.7.2. Представляет Собранию Товарищества заключения по Смете доходов и расходов Товарищества, годовому отчету и размерам обязательных платежей и членских взносов;

15.7.3. Отчитывается перед Собранием Товарищества и Общественным Советом о своей деятельности.

15.8. Порядок работы Ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия могут регулироваться Положением о Ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным Собранием Товарищества.

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

15.10. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества обязана:

15.10.1. Проверять выполнение Правлением Товарищества и его Председателем решений Собрания и Правления Товарищества, законность совершенных Правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества;

15.10.2. Осуществлять плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год, а также осуществлять ревизии по инициативе членов Ревизионной комиссии (ревизора), решению Собрания Товарищества или Общественного Совета, либо по требованию членов Правления Товарищества;

15.10.3. Представлять отчет о результатах ревизии на утверждение Собрания Товарищества с предоставлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений. Отчет представляется на Собрание Товарищества, только после его направления Правлению Товарищества и Общественному Совету для ознакомления;

15.11. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членов либо при выявлении злоупотреблений членами Правления Товарищества и Председателя Правления Товарищества своими полномочиями Ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное Собрание Товарищества либо обратиться в правоохранительные органы или в суд.

15.12. По решению Собрания Товарищества или Общественного Совета для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества помимо Ревизионной комиссии (ревизора) может быть приглашен сторонний аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности.

16. Общественный Совет

16.1. Общественный Совет (далее Совет) -- общественный орган Товарищества, действующий от имени и по поручению Членов Товарищества, созданный для защиты интересов жителей Многоквартирного дома, а также для координации взаимодействия Членов Товарищества и его Правления в периоды между Собраниями Товарищества.

16.2. Совет полномочен:

16.2.1. Получать всю необходимую информацию о деятельности и решениях Правления Товарищества для информирования жителей Многоквартирного дома, а также для реализации прав Членов Товарищества по контролю деятельности его Правления, Ревизионной комиссии, выполнения положений Устава, соблюдения прав Членов Товарищества на участие в управлении Общим имуществом и имуществом Товарищества.

16.2.2. Выносить на рассмотрение Собрания Товарищества, Правления

Товарищества или Ревизионной Комиссии вопросы, отнесенные к его компетенции и затрагивающие интересы жителей Многоквартирного дома, в том числе по рассмотрению:

- 1). Решений и/или заключений комиссий, созданных по жалобам;
- 2). Условий, ограничений и порядка владения, пользования и распоряжения Общим имуществом и имуществом Товарищества;
- 3). Требований или ограничений целевого использования объектов нежилого фонда в составе земельно-имущественного комплекса Многоквартирного дома;
- 4). Правил внутреннего распорядка Товарищества для работников, в обязанности которых входит обслуживание Многоквартирного дома, включая Положение об оплате их труда.

16.2.3. Инициировать и проводить очередные и внеочередные Собрания Товарищества в соответствии с положениями Устава, в том числе:

- 1). Проводить необходимые консультации и опросы среди Членов Товарищества для формирования повестки очередных или внеочередных Собраний Товарищества;
- 2). Формировать перечень вопросов для голосования на очередных или внеочередных Собраниях Товарищества, включая вопросы, предлагаемые Правлением Товарищества;
- 3). Включать в повестку дня Собрания Товарищества любые вопросы, имеющие отношение к деятельности Товарищества, Ревизионной Комиссии, Правления Товарищества, а также их членов;
- 4). Проводить заочное голосование Членов Товарищества в порядке, предусмотренном Уставом;
- 5). Утверждать состав Счетной комиссии по подсчету голосов на Собрании Товарищества.

16.2.4. Рассматривать жалобы на Правление Товарищества, Ревизионную Комиссию или их членов, а также лиц, оказывающих коммунальные услуги, в том числе:

- 1). Назначать, организовывать и/или проводить по жалобам проверки либо создавать для этого соответствующие комиссии;
- 2). Документировать результаты проверок в виде актов, протоколов, решений Совета или созданных комиссий с последующим представлением Правлению Товарищества или Ревизионной Комиссии для получения разъяснений и/или исправления последствий этих действий (бездействий);
- 3). При необходимости, по результатам проверки жалоб проводить очередные или внеочередные Собрания Товарищества, в том числе по вопросам переизбрания членов Правления Товарищества и/или Ревизионной Комиссии.

16.2.5. При отсутствии избранной Собранием Товарищества постоянно действующей Ревизионной комиссии:

- 1). Назначать и организовывать проведение плановых ревизий и проверок, но не чаще одного раза в квартал;
- 2). Назначать и организовывать проведение внеплановых ревизий и проверок на основании заявлений, жалоб или фактов нарушения Правлением Товарищества или отдельными его членами взятых обязательств, договоров, положений Устава или действующего законодательства;
- 3). Утверждать состав комиссий для проведения плановых и внеплановых проверок деятельности Товарищества и его Правления.

16.3. Полномочия Совета и перечень вопросов, отнесенных к его компетенции, могут изменяться решением Собрания Товарищества.

16.4. Решения Совета по вопросам, отнесенным к его компетенции, принимаются простым большинством от числа членов Совета.

16.5. Действия и/или решения Совета не должны нарушать приоритет полномочий Собрания Товарищества и Правления Товарищества.

16.6. Общественный Совет состоит из Делегатов и Главы Совета:

16.6.1. Делегатами Совета могут быть лица старше 18 лет, избираемые из числа Членов Товарищества или их представителей, полномочия которых подтверждены надлежащим образом оформленными письменными доверенностями. В случае, когда физическое лицо, являющееся собственником нежилого помещения, делегирует в Совет своего представителя, доверенность требует нотариального заверения.

16.6.2. Глава Совета избирается из числа Делегатов Совета, постоянно проживающих в Многоквартирном доме.

16.7. Устанавливается следующая норма представительства в Общественный Совет:

1). С учетом различного количества квартир в подъездах дома: от 1-го и 13-го подъездов – по одному делегату, от 2-го подъезда – три делегата, от подъездов с 3-го по 12-й – по два делегата. Делегат от подъезда считается избранным после сбора в его поддержку подписей более 50% голосов представителей квартир, расположенных в данном подъезде.

2). От собственников нежилых помещений, являющихся Членами Товарищества – по одному представителю.

16.8. Срок полномочий Делегатов и Главы Совета – 2 (два) года со дня их избрания.

16.9. Полномочия Делегата могут быть досрочно прекращены письменным решением большинства избравших его Членов Товарищества.

16.10. Общественный Совет может собираться по инициативе Главы или любого члена Совета (Делегата). Периодичность и повестка собраний Общественного Совета устанавливается его членами.

16.11. Решения Совета принимаются простым большинством от числа Делегатов.

16.12. Решения Общественного Совета могут приниматься заочно – сбором подписей Делегатов в Протоколе собрания Общественного Совета об утверждении его решения.

16.13. Руководство собранием Общественного Совета осуществляет Глава или его заместитель, а в их отсутствии – избранный членами Совета руководитель собрания.

16.14. Глава Общественного Совета имеет право участвовать в заседаниях Правления Товарищества с правом совещательного голоса.

16.15. Делегаты и Глава Общественного Совета не могут быть одновременно членами Правления Товарищества.

16.16. Полномочия Делегата Совета или его Главы прекращаются в случае избрания кого-либо из них в состав Правления Товарищества.

17. Ведение делопроизводства в Товариществе

17.1. Протоколы Собраний Товарищества подписывают председатель и секретарь собрания или члены Счетной комиссии; протоколы заверяются печатью Товарищества и постоянно хранятся в делах Товарищества вместе с Решениями Членов Товарищества.

17.2. В случае принятия решения о голосовании в форме опроса (заочного голосования) постоянному хранению подлежат протоколы Собраний Товарищества с листами голосования.

17.3. Протоколы заседаний Правления Товарищества, Ревизионной комиссии (ревизора) и Общественного Совета Товарищества оформляются в письменной форме, подписываются Председателем Правления Товарищества или его заместителем, Председателем Ревизионной комиссии (ревизором), Главой Общественного Совета соответственно. Протоколы заседаний Правления Товарищества и Ревизионной комиссии заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

17.4. Копии протоколов Собраний Товарищества, заседаний Правления Товарищества, Ревизионной комиссии (ревизора), общественного Совета Товарищества,

заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления Членам Товарищества по их требованию.

17.5. Протоколы Собраний Собственников подписывают члены Счетной комиссии, они хранятся с листами голосования в делах Товарищества постоянно.

18. Прекращение деятельности Товарищества

18.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) либо ликвидации в установленном законодательством РФ порядке.

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

18.3. Товарищество ликвидируется:

1) По решению Собрания Товарищества в случае физического уничтожения Многоквартирного дома;

2) По решению Собрания Товарищества в связи с принятием Собственниками помещений решения об изменении способа управления Многоквартирным домом;

3) В случае если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов Собственников помещений;

4) По решению суда.

18.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством РФ, а архив, дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в архив на территории, на которой расположено Товарищество.

19. Заключительные положения

19.1. Устав Товарищества утверждается Собранием Товарищества и вступает в силу со дня государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

19.2. Поправки, изменения и дополнения к Уставу вносятся на основании решения Собрания Товарищества. Изменения и дополнения к Уставу подлежат государственной регистрации.

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

