

164540 А

12.05

С

УТВЕРЖДЕН

Общим собранием учредителей ТСН «Ника»
(Протокол № 1 от 14 апреля 2016 года)

У С Т А В

Товарищества собственников недвижимости «Ника»

город Москва
2016 год

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Ника», именуемое в дальнейшем Товарищество, создано решением общего собрания учредителей (собственников помещений в многоквартирном доме) для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное и сокращенное официальные наименования товарищества:

- Товарищество собственников недвижимости «Ника»;
- ТСН «Ника».

1.3. Местонахождение Товарищества: Российская Федерация, город Москва.

1.4. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.5. Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с Уставом. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные решением общего собрания членов Товарищества и Уставом Товарищества.

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

1.7. Число собственников помещений, создавших Товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

1.8. Общее имущество в многоквартирном доме не является собственностью Товарищества. Состав общего имущества определяется собственниками помещений в многоквартирном доме в соответствии с жилищным законодательством.

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

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

2. Цели и предмет деятельности товарищества

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, созданное в целях:

2.1.1. Совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2.1.2. Реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является:

2.2.1. Управление общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2.2. Обеспечение безопасных условий проживания граждан.

2.2.3. Обеспечение надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.4. Выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту, в том числе капитальному, реконструкции помещений в многоквартирном доме, строительству зданий и сооружений.

2.2.5. Заключение договоров энергоснабжения, с целью обеспечение коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2.2.6. Проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения 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.

2.2.7. Проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории в случае включения в установленном порядке земельного участка в состав общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.8. Проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

2.2.9. Принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

2.2.10. Представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме перед третьими лицами в пределах предоставленных полномочий.

2.2.11. Финансирование совместного использования, содержания, эксплуатации, развития общего имущества, в том числе прием платежей, оплата услуг ресурсоснабжающих, подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов.

2.2.12. Оформление прав на объекты недвижимости.

2.2.13. Охрана общего имущества, прилегающей территории, имущества собственников недвижимости.

2.2.14. Консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества.

2.2.15. Передача в аренду и/или использование общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, прилегающей территории.

2.2.16. Осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Уставом и действующим законодательством.

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

3. Правовой статус Товарищества

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Уставом и законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банке, печати, штампы, бланки со своим наименованием, и другие реквизиты юридического лица.

3.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

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

4. Право собственности на жилые и (или) нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме

4.1. В собственности товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное товариществом в ходе своей деятельности, не являющееся собственностью, общей долевой собственностью членов товарищества, а также собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами товарищества.

4.2. Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.

4.3. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения.

4.5. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений, а также членов товарищества, принятых в соответствии с уставом товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

4.6. Не подлежат отчуждению кому-либо межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного жилого дома, отчуждение которых может привести к ущемлению прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.7. Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, долю (количество) голосов которыми обладает член товарищества на общих собраниях членов товарищества. Доля участия каждого члена товарищества пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирном доме.

4.8. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме члена товарищества - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты (комнат) и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в

коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

4.9. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме для членов товарищества собственников жилых и нежилых помещений не зависит от вида принадлежащих им помещений.

4.10. Порядок определения и изменения долей участия устанавливается согласно правовым нормам гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

5. Средства и имущество Товарищества

5.1. Средства Товарищества состоят из:

5.1.1. Обязательных платежей, вступительных и иных взносов, членов Товарищества.

5.1.2. Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества.

5.1.3. Платежей собственников жилых и (или) нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и предоставляемые коммунальные услуги.

5.1.4. Платежей нанимателей, арендаторов помещений и другого имущества.

5.1.5. Платежей, поступающих по договорам заключенным товариществом.

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

5.1.7. Прочих поступлений.

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

5.3. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом (сметой доходов и расходов) Товарищества.

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

5.5. Движимое и недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в собственности Товарищества, как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.

6. Хозяйственная деятельность товарищества

6.1. 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 и Уставом.

6.2. Для достижения своих целей Товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

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

6.2.2. Управление недвижимым имуществом.

6.2.3. Сдача в аренду, внаем общего имущества в многоквартирном доме.

6.2.4. Деятельность по учету и технической инвентаризации недвижимого имущества.

6.2.5. Аренда транспортных, строительных и прочих машин и оборудования, в том числе без оператора.

6.2.6. Деятельность по обеспечению автомобильным грузовым транспортом, организация перевозок грузов, складирование и хранение грузов.

6.2.7. Деятельность по обеспечению работоспособности тепловых и электрических сетей.

6.2.8. Уборка территории и аналогичная деятельность, в том числе сбор мусора, сортировка, его вывоз, подметание и поливка придомовых территорий, посыпка песком и специальными реагентами.

6.2.9. Рекламная деятельность.

6.2.10. Чистка и уборка производственных и жилых помещений, оборудования и транспортных средств.

6.2.11. Предоставление услуг по ведению домашнего хозяйства.

6.2.12. Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг;

6.2.13. Прочие виды хозяйственной деятельности, не противоречащие законодательству Российской Федерации.

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

6.4. На основании решения общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников недвижимости, предусмотренные настоящей главой и Уставом Товарищества.

7. Права Товарищества

7.1. Товарищество вправе:

7.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений в многоквартирном доме и членов товарищества, совершать иные сделки, отвечающие целям товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и Уставом Товарищества.

7.1.2. Определять план финансовой деятельности (смету доходов и расходов) товарищества на год, включая необходимые расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, благоустройство территории, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества цели.

7.1.3. Устанавливать на основе принятого плана финансовой деятельности (сметы доходов и расходов) на год Товарищества 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.

7.1.4. Выполнять работы для собственников, пользователей помещений в многоквартирном доме, и предоставлять им услуги.

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

7.1.6. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги.

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

7.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников недвижимости вправе:

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

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

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

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

7.2.5. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

7.2.6. Осуществлять страхование общего имущества в многоквартирном доме от любых видов рисков, причинения вреда или уничтожения.

7.2.7. Выступать страхователем общего имущества в многоквартирном доме по поручению общего собрания собственников помещений.

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

7.2.9. Требовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

7.3. Совершать иные действия, не противоречащие Уставу Товарищества и действующему законодательству.

8. Обязанности Товарищества

8.1. Товарищество обязано:

8.1.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства Российской Федерации и города Москвы, а также Устава Товарищества.

8.1.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном действующим жилищным законодательством.

8.1.3. Выполнять, в порядке предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

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

8.1.5. 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, своевременному внесению обязательных платежей и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания.

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

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

8.1.8. В случаях, предусмотренных законодательством и Уставом Товарищества, представлять законные интересы членов товарищества, собственников помещений в

многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

8.1.9. Ежегодно утверждать на общем собрании членов Товарищества годовой план финансовой деятельности Товарищества и отчет о выполнении такого плана за предыдущий год.

8.1.10. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль в соответствии с действующим жилищным законодательством.

8.1.11. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль в соответствии с действующим жилищным законодательством, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений заверенные председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию Устава Товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

8.1.12. На основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов Товарищества обеспечивать сбор платежей и взносов членов Товарищества и своевременную оплату содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечивать сбор платежей и оплату ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, предоставляемых собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме, если иное не зафиксировано в договорах управления, заключенных между управляющими организациями и Товариществом.

8.1.13. Предоставлять собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные и иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом, надлежащего качества.

8.1.14. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

9. Членство в товариществе

9.1. Членами Товарищества могут быть физические и юридические лица, которым на праве собственности принадлежат жилые и (или) нежилые помещения в многоквартирном доме и выразившие свое волеизъявление о вступлении в Товарищество, в заявлении, составленном в письменном виде.

9.2. В случае если жилое и (или) нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

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

9.4. Членство в Товариществе прекращается:

- 1). С момента подачи заявления о выходе из членов товарищества.
- 2). С момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

9.5. Реестр членов Товарищества собственников недвижимости должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с

ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

10. Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме

10.1. Члены товарищества собственников недвижимости и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены настоящим Кодексом и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

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

10.3. Члены Товарищества собственников недвижимости имеют право ознакомиться со следующими документами:

10.3.1. Устав Товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества.

10.3.2. Реестр членов Товарищества.

10.3.3. Бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок).

10.3.4. Заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.

10.3.5. Документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе.

10.3.6. Протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества.

10.3.7. Документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования.

10.3.8. Техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы.

10.3.9. Иные предусмотренные действующим законодательством, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

10.4. Член Товарищества имеет право:

10.4.1. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия.

10.4.2. Избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества.

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

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

10.4.5. Сдавать в наем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности.

10.4.6. Производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе.

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

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

11. Обязанности членов Товарищества

11.1. Член Товарищества обязан:

11.1.1. Соблюдать гражданское и жилищное законодательство, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила пользования жилыми помещениями, Правила внутреннего распорядка Товарищества.

11.1.2. Соблюдать требования настоящего Устава, принимать участие в работе общего собрания.

11.1.3. Нести расходы по содержанию и ремонту, в т.ч. капитальному, общего имущества в многоквартирном доме. Неиспользование членом товарищества принадлежащих ему на праве собственности помещений либо его отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не является основанием для освобождения члена товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

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

11.1.5. Предоставить правлению Товарищества достоверные сведения для Реестра членов Товарищества, позволяющие его идентифицировать и осуществлять с ним связь, а также сведения о размерах принадлежащих ему долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

11.1.6. Вносить обязательные платежи и(или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном решением общего собрания членов Товарищества.

11.1.7. Содержать находящееся в его собственности жилое и(или) нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

11.1.8. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.

11.1.9. Обеспечить доступ представителям Товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества в многоквартирном доме или для предотвращения возможного ущерба.

11.1.10. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и(или) нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

11.1.11. Использовать жилое и(или) нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.

11.1.12. Нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами, принадлежащих им помещений.

11.1.13. При отчуждении помещения, находящегося в его собственности члена товарищества, предоставлять приобретателю при наличии возможности в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, следующие сведения:

- 1). О наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества.

- 2). О страховании общего имущества в многоквартирном доме.
- 3). О любых известных члену Товарищества капитальных затратах, которые Товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, на основании соответствующих решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами.

11.1.14. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, Уставом Товарищества.

12. Органы управления Товарищества

12.1. Органами управления Товарищества являются общее собрание членов Товарищества, правление Товарищества.

12.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет правление.

12.3. Контроль за работой правления, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общего собрания членов Товарищества осуществляет ревизионная комиссия (ревизор).

13. Общее собрание членов Товарищества

13.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Уставом Товарищества, но не реже одного раза в год. Ежегодное общее собрание членов Товарищества проводится не позднее 30 (тридцати) дней после окончания финансового года.

13.2. Внеочередные общие собрания членов Товарищества могут проводиться помимо годового общего собрания. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано в любое время как по инициативе любого члена Товарищества, так и по инициативе ревизионной комиссии (ревизора).

13.3. Уведомления о проведении общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости размещаются в каждом подъезде многоквартирного дома на информационных стендах и иных общедоступных местах, на официальном сайте Товарищества. Уведомление производится не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания. В уведомлении о проведении общего собрания указываются:

- 1). Сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание.
- 2). Форма проведения данного собрания (очная или заочная).
- 3). Дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, место или адрес, куда должны передаваться такие решения.
- 4). Повестка дня собрания.
- 5). Порядок ознакомления с информацией и(или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

13.4. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной Уставом.

13.5. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества в многоквартирном доме.

Решение общего собрания членов Товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на

общем собрании члены Товарищества, кроме случаев, предусмотренных пунктом 13.7. настоящего Устава. В случае отсутствия на собрании кворума, инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания членов Товарищества.

13.6. Общее собрание ведет Председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

Решения, принятые по результатам голосования, являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

13.7. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания Товарищества, в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

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

13.9. В решении члена товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1). Сведения о лице, участвующем в голосовании.
- 2). Сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, в котором создано Товарищество.
- 3). Решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

13.10. К компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

13.10.1. Внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции.

13.10.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.

13.10.3. Избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества и председателя правления Товарищества из числа членов правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий.

13.10.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

13.10.5. Утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.

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

13.10.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

13.10.8. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана.

13.10.8.1. Утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок).

13.10.8.2. Утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества.

13.10.9. Рассмотрение жалоб на действия управления Товарищества, председатели правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.
13.10.10. Принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.
13.10.11. Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества.
13.10.12. Другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.
13.11. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.
13.12. Распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме осуществляется в порядке, определенном жилищным законодательством.

14. Управление Товарищества

14.1. Рыководство деятельностью Товарищества собственников недвижимости осуществляется постоянно действующим коллегиальным исполнительным органом (далее - Правление) Товарищества. Правление Товарищества собственников недвижимости вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания Товарищества за исключением случаев, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.
14.2. Правление Товарищества собственников недвижимости избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества.
14.3. Правление Товарищества собственников недвижимости избирает из своего состава председателей Товарищества.
14.4. Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества.
14.5. Член правления Товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении Товарищества с работой в трудовом договоре, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления Товарищества.
14.6. Состав правления избирается в количестве 3 (трех) человек из числа членов Товарищества.
14.7. Кандидатуры для выборов в члены правления могут предлагаться любым членом Товарищества.

14.8. Член правления может быть исключен из его состава досрочно, если за это будет отдано большинство голосов присутствующих на собрании членов Товарищества и их представителей или по личному заявлению.
14.9. Председатель правления Товарищества может быть досрочно освобожден от занимаемой должности при предъявлении ему обоснованных претензий решением Правления и (или) на общем собрании либо по личному заявлению.
14.10. При досрочном выходе из состава правления члена правления или председателя провозглаются выборы путем проведения внеочередного общего собрания членов Товарищества в форме, утвержденной настоящим Уставом, на срок действия ранее выбранного правления.

14.10. При досрочном выходе из состава правления члена правления или председателя производятся выборы путем проведения внеочередного общего собрания членов Товарищества в форме, утвержденной настоящим Уставом, на срок действия ранее избранного правления.

14.11. Правление Товарищества собственников недвижимого имущества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

14.12. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

14.13. Заседание правления Товарищества собственников недвижимого имущества созывается председателем по мере необходимости, но не реже одного раза в год.

14.14. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества.

14.15. Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено Уставом Товарищества.

14.16. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.

15. Обязанности правления Товарищества

15.1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества.

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

15.3. Составление финансового плана (сметы доходов и расходов) Товарищества на соответствующий год и отчетов о финансово-хозяйственной деятельности, представление их общему собранию членов Товарищества для утверждения.

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

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

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

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

15.8. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества.

15.9. Хранение следующих документов:

- решение о создании Товарищества;
- свидетельство о государственной регистрации Товарищества;
- устав Товарищества, изменения и дополнения, внесенные в него;
- документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, находящееся на его балансе;
- документы бухгалтерского учета и финансовой отчетности;
- протоколы общих собраний Товарищества;
- протоколы заседаний и решений правления Товарищества;
- протоколы заседаний ревизионной комиссии Товарищества;
- письменные решения членов Товарищества;
- заключение аудиторской организации и ревизионной комиссии Товарищества;

15.9.1. Передача документации Товарищества и материальных ценностей, находящихся на балансе Товарищества, вновь избранному правлению.

15.9.2. Выполнение иных, вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

15.10. По решению правления Товарищества часть его функций и обязанностей может быть возложена на председателя правления.

16. Председатель правления товарищества

16.1. Председатель правления Товарищества собственников недвижимости избирается на срок до двух лет.

16.2. При досрочной смене председателя новый председатель выбирается на срок действия правления Товарищества.

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

16.4. Председатель правления является единоличным исполнительным органом Товарищества.

Председатель правления:

- 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 входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

17. Ревизионная комиссия (ревизор)

17.1. Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества общее собрание вправе избирать ревизионную комиссию или ревизора.

17.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок не более чем два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества.

17.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

17.4. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

17.4.1. Проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год.

17.4.2. Представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

17.4.3. Представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

17.4.4. Отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

18. Реорганизация и ликвидация товарищества

18.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производится на основании и в порядке, установленными гражданским законодательством.

18.2. Товарищество ликвидируется:

18.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производится на основании и в порядке, установленными гражданским законодательством.

18.2. Товарищество ликвидируется:

- по решению общего собрания;
- по решению суда.

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

18.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия.

18.5. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц в территориальном налоговом органе.

19. Заключительные положения

19.1. Устав утверждается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме № 24 по улице Крылатские Холмы города Москвы и вступает в силу со дня государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

19.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания, принятого большинством голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на общем собрании.

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

19.3. Настоящий Устав составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Межрайонная ИФНС России № 46
по г. Москве

наименование регистрирующего органа
В Единый государственный реестр юридических
лиц внесена запись

« 17 МАЯ 2016 20 года

ОГРН 1167746472747

ГРН

Экземпляр документа хранится в регистрирующем
органе



Пронумеровано, прошито и
скреплено печатью на 16
(шестнадцати) листах