

УТВЕРЖДЁН

Решением Общего собрания членов
Товарищества собственников жилья «Жилой комплекс «Парковый»
(Протокол от 04 мая 2012 г.)



г. Красногорск М.О.
Идентификационный номер налогоплательщика
2012 года
ИНН 50/0740
Хранится в
ИФНС России
г. Красногорск М.О.
Ваш налоговый инспектор
Федорько А.А.
М.П.

УСТАВ

**Товарищества собственников жилья
«Жилой комплекс «Парковый»**

(новая редакция)

Московская область, г.Красногорск

2012 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Товарищество собственников жилья «Жилой комплекс «Парковый», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иных нормативных правовых актов.

Запись в Единый государственный реестр юридических лиц о создании юридического лица внесена Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Красногорск Московской области 11 июня 2004 г. за основным государственным регистрационным номером 1045004458212.

1.2. Настоящий Устав является новой редакцией Устава ТСЖ «ЖК «Парковый».

1.3. Товарищество собственников жилья «Жилой комплекс «Парковый» является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирных домах для совместного управления общим имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данных многоквартирных домах, а также для осуществления иной деятельности, направленной на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах.

1.4. Число членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирных домах.

1.5. Товарищество руководствуется в своей деятельности Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством и настоящим Уставом.

1.6. Полное наименование Товарищества:

Товарищество собственников жилья «Жилой комплекс «Парковый»

1.7. Сокращенное наименование Товарищества: ТСЖ «ЖК «Парковый»

1.8. Адрес (место нахождения) Товарищества:

143402, Московская область, г. Красногорск, улица Школьная, дом 7

1.9. Под управлением Товарищества находится комплекс недвижимого имущества, включающий в себя следующие помещения, принадлежащие физическим и юридическим лицам по праву собственности:

- жилые помещения (квартиры), расположенные по адресу: Московская область, г. Красногорск, улица Школьная, дом 7
- жилые помещения (квартиры), расположенные по адресу: Московская область, г. Красногорск, улица Школьная, дом 9
- жилые помещения (квартиры), расположенные по адресу: Московская область, г. Красногорск, улица Школьная, дом 11
- нежилые помещения, расположенные по адресу: Московская область, г. Красногорск, улица Школьная, дом 7
- нежилые помещения, расположенные по адресу: Московская область, г. Красногорск, улица Школьная, дом 9
- нежилые помещения, расположенные по адресу: Московская область, г. Красногорск, улица Школьная, дом 11
- машиноместа, расположенные в гараже-стоянке по адресу: Московская область, г. Красногорск, улица Школьная, дом 9А
- нежилые помещения, расположенные в гараже-стоянке по адресу: Московская область, г. Красногорск, улица Школьная, дом 9А
- общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Красногорск, улица Школьная, дом 7
- общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Красногорск, улица Школьная, дом 9
- общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Красногорск, улица Школьная, дом 11
- общее имущество собственников помещений в гараже-стоянке, расположенном по адресу: Московская область, г. Красногорск, улица Школьная, дом 9А.

1.10. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.11. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации.

1.12. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

1.13. Товарищество имеет официальный сайт в глобальной сети Интернет <http://www.shkolnaya7911.ru>

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

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

1.16. Вопросы, не отраженные в тексте настоящего Устава, регулируются в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

2. ЦЕЛЬ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

2.1. Товарищество создано в целях:

- ✓ совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах;
- ✓ обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах;
- ✓ осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества в многоквартирных домах;
- ✓ предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации помещениями в данных многоквартирных домах;
- ✓ защиты прав и интересов собственников помещений в многоквартирных домах, связанных с управлением общим имуществом в данных домах;
- ✓ осуществления иной деятельности, направленной на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирных домах.

2.2. Виды деятельности, выходящие за пределы уставной, но не противоречащие действующему законодательству, признаются действительными.

2.3. Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется федеральным законом, Товарищество может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии).

3. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА.

3.1. Для выполнения возложенных на Товарищество функций, достижения им цели создания и осуществления Товариществом деятельности, Товарищество вправе:

3.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирными домами и иные обеспечивающие управление многоквартирными домами, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, договоры.

3.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирных домов, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом цели.

3.1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирных домах в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах.

3.1.4. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирных домах и предоставлять им услуги.

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

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

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

3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирных домах, Товарищество вправе:

3.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирных домах.

3.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирных домах.

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

3.2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счёт собственников помещений в многоквартирных домах застройку прилегающих к таким домам выделенных земельных участков.

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

3.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирных домах своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

3.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирных домах обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

4. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

4.1. Товарищество обязано:

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

4.1.2. Осуществлять управление многоквартирными домами в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

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

4.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирных домах.

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

4.1.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

4.1.7. 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 многоквартирных домах или препятствующих этому.

4.1.8. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирных домах, связанные с управлением общим имуществом в данных домах, в том числе в отношениях с третьими лицами.

4.1.9. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в соответствующие органы исполнительной власти.

4.1.10. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в течение трёх месяцев с момента государственной регистрации внесённых в Устав Товарищества изменений заверенные председателем Товарищества и секретарём 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 секретарём Общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

5. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА.

5.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирных домов.

5.2. Средства Товарищества состоят из:

- ✓ обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;
- ✓ доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- ✓ субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирных домах, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- ✓ прочих поступлений.

5.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Специальный резервный фонд может быть предназначен для сбора дополнительных средств для использования при устранении аварий, на строительство и (или) приращение общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, на регистрацию сделок с общим имуществом собственников помещений в многоквартирных домах, на оплату расходов по техническому и иному учёту имущества Товарищества, на согласование проектов на строительство, реконструкцию, изменение проектов, на согласование с государственными, муниципальными, общественными и иными органами и организациями действий, вытекающих из решений Общего собрания членов Товарищества, на иные цели, предусмотренные Уставом Товарищества. Взносы в специальный резервный фонд являются обязательными. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

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

5.5. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

5.6. Собственники помещений в многоквартирных домах владеют, пользуются и в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирных домах.

5.7. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путём его реконструкции.

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

5.9. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременён правом ограниченного пользования другими лицами. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

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

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

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

5.13. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

5.14. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

5.15. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

5.16. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

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

5.18. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений либо отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не является основанием для освобождения указанных лиц полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.19. Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном действующим законодательством. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещения без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменение или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме.

5.20. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

6. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА.

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

6.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

3) сдача в аренду, внаём части общего имущества в многоквартирном доме.

6.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные Уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Уставом Товарищества.

7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.

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

7.2. Лица, приобретающие помещения в доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

7.3. В случае, если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей совместной собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

7.4. Интересы несовершеннолетних собственников помещений представляют их законные представители (родители, усыновители, опекуны или попечители). В случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, совершение действий от имени несовершеннолетних собственников помещений производится с согласия органов опеки и попечительства.

7.5. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

7.6. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связи с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

7.7. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 7.6 настоящего Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

7.8. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества на основании письменного заявления в виде предоставления возможности ознакомиться с документами в дни и часы приёма собственников помещений в многоквартирном доме, установленные Правлением Товарищества, по месту нахождения Правления Товарищества, с правом самостоятельного и за счёт собственных средств снятия копий своей копировальной техникой или путём фотосъёмки документов.

Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

1) устав Товарищества, внесённые в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;

2) реестр членов Товарищества;

3) бухгалтерская (финансовая) отчётность Товарищества, сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчёты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

5) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

6) протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

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;

8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

9) иные предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

7.9. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

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

8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

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

8.2. Органами контроля Товарищества являются ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества или аудиторская компания.

9. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

9.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

9.2. Члены Товарищества обязаны ежегодно проводить годовое Общее собрание членов Товарищества. Сроки и порядок проведения годового Общего собрания членов Товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливаются Уставом Товарищества.

9.3. Общее собрание членов Товарищества может быть очередным или внеочередным.

9.4. Общее собрание членов Товарищества может проводиться:

9.4.1. В форме совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

9.4.2. Путем проведения заочного голосования – передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества, в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

9.5. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

1) внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции;

2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

- 3) избрание членов Правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их (его) полномочий;
- 5) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 6) 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 отчётов об использовании таких фондов;
- 7) принятие решения о получении заёмных средств, в том числе банковских кредитов;
- 8) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 9) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчёта о выполнении такого плана;
- 10) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчётов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 11) утверждение годового отчёта о деятельности Правления Товарищества;
- 12) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности Товарищества;
- 13) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 14) 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, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества;
- 15) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;
- 16) определение размера вознаграждения членов ревизионной комиссии Товарищества;
- 17) утверждение Положения о Правлении Товарищества, Положения о ревизионной комиссии Товарищества;
- 18) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.

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

10. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

10.1. Очередное Общее собрание членов Товарищества должно проводиться не ранее чем через один месяц и не позднее чем через четыре месяца после окончания финансового года.

10.2. Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется по усмотрению лица, по инициативе которого созывается Общее собрание, одним из следующих вариантов (или путём сочетания нескольких вариантов) не позднее чем за десять дней до даты проведения Общего собрания:

- в письменной форме путём вручения каждому члену Товарищества под расписку;
- в письменной форме посредством почтового отправления (заказным письмом);
- путём опубликования уведомления в глобальной сети Интернет на официальном сайте Товарищества, указанном в пункте 1.13 настоящего Устава;
- путём размещения уведомления на информационных стендах в каждом подъезде многоквартирных домов.

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

10.4. Правомочия Общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нём присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

10.5. Председатель Правления Товарищества организывает регистрацию присутствующих на Общем собрании членов Товарищества, определяет правомочность собрания (наличие кворума), организывает ведение протокола Общего собрания членов Товарищества. Для ведения протокола Общего собрания членов Товарищества избирается секретарь собрания из числа членов Правления Товарищества. Функции секретаря собрания может исполнять иное лицо, с которым заключен соответствующий договор.

10.6. Общее собрание членов Товарищества ведёт Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведёт один из членов Правления Товарищества.

10.7. Порядок принятия решения Общего собрания членов Товарищества и порядок подсчёта голосов членов Товарищества или их представителей при подведении итогов голосования по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества:

10.7.1. Правом голосования на Общем собрании членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены Товарищества.

10.7.2. Голосование на Общем собрании членов Товарищества осуществляется членом Товарищества как лично, так и через своего представителя.

10.7.3. Представитель члена Товарищества на Общем собрании членов Товарищества действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене Товарищества и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации или удостоверена нотариально.

10.7.4. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества, определяется пропорционально общей площади помещения, находящегося в его собственности, исходя из расчёта, что один квадратный метр общей площади помещения равен одному голосу члена Товарищества.

10.7.5. Общее количество голосов, которым обладают члены Товарищества, определяется как сумма голосов всех членов Товарищества, присутствовавших на Общем собрании членов Товарищества и участвующих в голосовании по вопросам, поставленным на голосование.

10.7.6. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

10.7.7. Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесённым к компетенции Общего собрания в соответствии с подпунктами 2, 7 и 8 пункта 9.5 настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей.

10.7.8. Для подсчёта голосов членов Товарищества или их представителей при подведении итогов голосования по вопросам, поставленным на голосование, избирается счётная комиссия из числа членов Товарищества или их представителей в составе не менее трёх человек и не более семи человек.

10.7.9. В случае голосования посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества или их представителей по вопросам, поставленным на голосование, членам Товарищества или их представителям вручается бюллетень для голосования в момент их регистрации для участия в Общем собрании членов Товарищества.

Бюллетень для голосования заполняется членом Товарищества или его представителем. В решении члена Товарищества или его представителя по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны сведения о лице, участвующем в голосовании, сведения о документе, подтверждающем право собственности члена Товарищества, на помещение в соответствующем многоквартирном доме, решения по каждому вопросу, поставленному на голосование, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

Бюллетень для голосования подлежит передаче членом Товарищества или его представителем в счётную комиссию незамедлительно по окончании Общего собрания членов Товарищества для подведения итогов голосования.

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

10.7.11. Решения Общего собрания членов Товарищества оформляются протоколами, которые подписываются председателем и секретарём собрания. В протоколе Общего собрания членов Товарищества должны быть указаны вопросы повестки дня Общего собрания членов Товарищества, вопросы, поставленные на голосование, итоги голосования по таким вопросам, решения, принятые Общим собранием членов Товарищества.

10.8. Решения, принятые Общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме, путём размещения на информационных стендах в каждом подъезде многоквартирных домов, а также подлежат опубликованию в глобальной сети Интернет на официальном сайте Товарищества, указанном в пункте 1.3 настоящего Устава, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

10.9. Протоколы Общих собраний членов Товарищества и решения членов Товарищества или их представителей по вопросам, поставленным на голосование, хранятся по адресу (место нахождения) Товарищества, указанному в пункте 1.8 настоящего Устава.

10.10. Решение Общего собрания членов Товарищества, принятое в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации порядке, по вопросам, отнесённым к компетенции такого собрания, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех членов Товарищества, которые не участвовали в голосовании, а также для всех собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами Товарищества.

10.11. Член Товарищества вправе обжаловать в суд решение, принятое Общим собранием членов Товарищества с нарушением требований Жилищного кодекса Российской Федерации в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный член Товарищества узнал или должен был узнать о принятом решении.

10.12. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято путём проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

11. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.

11.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесённых к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции Общего собрания членов Товарищества.

11.2. Правление Товарищества разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества Положение о Правлении Товарищества, определяющее порядок выдвижения кандидатуры в состав Правления Товарищества, порядок деятельности Правления Товарищества и членов Правления Товарищества, их права и обязанности, сроки, порядок созыва и проведения заседаний Правления Товарищества, порядок голосования, а также порядок принятия Правлением Товарищества решений и контроля за исполнением решений Правления Товарищества.

Решение Общего собрания членов Товарищества об утверждении Положения о Правлении Товарищества может быть принято путём проведения заочного голосования.

11.3. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на срок два года.

11.4. Правление Товарищества состоит не более чем из тринадцати человек и формируется в следующем порядке:

➤ члены Товарищества вправе представить одну кандидатуру от каждого подъезда многоквартирных домов № 7, № 9, № 11 по улице Школьная г.Красногорска Московской области. Представитель должен быть собственником жилого помещения (квартиры) того подъезда многоквартирного дома, интересы которого он представляет в Правлении Товарищества;

➤ члены Товарищества вправе представить одну кандидатуру от нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах № 7, № 9, № 11 по улице Школьная г.Красногорска Московской области. Представитель от нежилых помещений должен быть собственником нежилого помещения, расположенного в многоквартирных домах № 7, № 9, № 11 по улице Школьная г.Красногорска Московской области, и должен быть членом Товарищества;

➤ члены Товарищества вправе представить две кандидатуры в состав Правления Товарищества – представителей от гаражного комплекса, расположенного по адресу: Московская область, г.Красногорск, ул.Школьная, дом 9А. Представители от гаражного комплекса должны быть собственниками машиномест, расположенных в гараже-стоянке.

11.5. Члены Товарищества могут избираться в состав Правления Товарищества неограниченное число раз.

11.6. Правление Товарищества избирает из своего состава Председателя Товарищества.

11.7. Членом Правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирными домами, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. Член Правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в Правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления Товарищества.

11.8. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчётным Общему собранию членов Товарищества.

11.9. Заседание Правления Товарищества созывается Председателем в сроки, установленные Положением о Правлении Товарищества, но не реже одного раза в три месяца.

11.10. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует большинство членов Правления Товарищества.

Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления Товарищества и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарём заседания Правления Товарищества.

11.11. В обязанности Правления Товарищества входят:

- 1) соблюдение Товариществом законодательства и требований настоящего Устава;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчётов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;

- ими;
- 4) управление многоквартирными домами или заключение договоров на управление ими;
 - 5) наём работников для обслуживания многоквартирных домов и увольнение их;
 - 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирных домах;
 - 7) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности;
 - 8) созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;
 - 9) выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

11.12. Правление Товарищества вправе устанавливать правила поведения на территории комплекса недвижимого имущества, в том числе правила проведения ремонтно-строительных и иных работ в помещениях многоквартирных домов, правила содержания домашних животных, а также определять штрафные санкции за нарушение правил поведения на территории комплекса недвижимого имущества.

12. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

12.1. Председатель Правления Товарищества избирается на срок два года. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

12.2. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платёжные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, настоящим Уставом 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 многоквартирных домах, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества.

13. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

13.1. Органами контроля Товарищества являются ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества или аудиторская компания.

13.2. Ревизионная комиссия Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества сроком на два года в составе не менее трёх человек и не более пяти человек. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества.

13.3. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

13.4. Член ревизионной комиссии Товарищества (ревизор) не может совмещать свою деятельность в ревизионной комиссии Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена ревизионной комиссии Товарищества.

13.5. Правление Товарищества разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества Положение о ревизионной комиссии Товарищества, определяющее порядок выдвижения кандидатуры в состав ревизионной комиссии Товарищества, порядок деятельности ревизионной комиссии Товарищества, функции, права и обязанности членов ревизионной комиссии Товарищества, полномочия ревизионной комиссии Товарищества, порядок проведения плановых и внеплановых ревизий финансовой деятельности Товарищества, сроки и порядок проведения заседаний ревизионной комиссии Товарищества, порядок досрочного прекращения полномочий членов ревизионной комиссии.

Решение Общего собрания членов Товарищества об утверждении Положения о ревизионной комиссии Товарищества может быть принято путём проведения заочного голосования.

13.6. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества в своей деятельности руководствуется действующим законодательством Российской Федерации, настоящим Уставом, Положением о ревизионной комиссии Товарищества, утверждённым Общим собранием членов Товарищества.

13.7. Ревизионная комиссия Товарищества:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- 2) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности Товарищества;
- 3) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчёт о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 4) отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

13.8. В качестве лица, выполняющего функции ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, может быть приглашена аудиторская компания на основании гражданско-правового договора, заключённого с Товариществом.

14. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

14.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

14.2. Товарищество по решению Общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

14.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирных домах обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирных домах.

15. ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ В УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА.

15.1. Государственная регистрация изменений, вносимых в учредительные документы Товарищества, осуществляется в том же порядке и в те же сроки, что и государственная регистрация некоммерческих организаций.

15.2. Изменения учредительных документов Товарищества вступают в силу со дня их государственной регистрации.

Всего пронумеровано
и скреплено печатью



Всего пронумеровано, пронумеровано
и скреплено печатью

15 (Пятнадцать) листов

Председатель Правления
ТСЖ «ЖК «Парковый»
М.И.Фокина

