

У Т В Е Р Ж Д Е Н
Общим собранием
будущих собственников
Протокол №1 от «30» октября 2008 г.

Изменения и дополнения
У Т В Е Р Ж Д Е Н Ы
очередным общим собранием
членов ТСЖ «Северный Парк»
Протокол №1/1 от «21» января 2013 г.

УСТАВ

Товарищества собственников жилья «Северный Парк»

г. Москва
2013 год

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Северный Парк» (далее именуемое «Товарищество») создано решением Общего собрания лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения (будущих собственников), для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества (многоквартирного дома), организованного на базе жилых корпусов 1, 2 и 3 района «Войковский» Северного административного округа города Москвы, расположенного по адресу: Ленинградское шоссе, дом 25, а также для дальнейшего владения, пользования и распоряжения (в установленных законом пределах) общим имуществом в соответствии с действующим законодательством.

Устав разработан в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, законами и нормативными актами города Москвы.

Полное официальное наименование Товарищества на русском языке:

Товарищество собственников жилья «Северный Парк».

Товарищество имеет официальное сокращенное наименование на русском языке: ТСЖ «Северный Парк».

Полное официальное наименование Товарищества на английском языке: Company of proprietors of habitation «Northern Park».

1.2. Место нахождения Товарищества: 125212, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 25, корп. 2.

1.3. Место нахождения исполнительного органа Товарищества: 125212, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 25, корп. 2.

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей своей целью получение прибыли.

Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

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

1.6. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы собственников и будущих собственников в государственных органах власти и управления, судебных органах и органах местного самоуправления.

1.7. Имущество Товарищества состоит из движимого и недвижимого имущества, входящего в состав многоквартирного дома, приобретенного на средства, состоящие из взносов, обязательных платежей членов Товарищества и полученные в результате его хозяйственной деятельности.

Средства Товарищества могут пополняться за счет дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций в соответствии с законодательством Российской Федерации и актами г. Москвы.

1.8. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему на правах собственности имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих

членов. Члены Товарищества не отвечают своим имуществом, принадлежащим им на праве собственности, по обязательствам Товарищества.

1.9. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, действующим законодательством, а, при наличии договоров с органами исполнительной власти и местного самоуправления, также и этими договорами.

1.10. Товарищество в целях реализации государственной, социальной, экономической и налоговой политики несет ответственность за сохранность документов, обеспечивает передачу на государственное хранение документов, имеющих научно-историческое значение, в центральные архивы г. Москвы в соответствии с перечнем документов, согласованных с объединением «Мосгорархив»; хранит и использует в установленном порядке документы личного состава.

1.11. Настоящий Устав подлежит изменению в течение 6 (шести) месяцев после сдачи в эксплуатацию комплекса недвижимого имущества, но не позднее 1 года после сдачи.

2. Термины и определения

2.1. При исполнении и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

Товарищество – Товарищество собственников жилья «Северный Парк», являющееся основанной на членстве некоммерческой организацией, добровольным объединением будущих собственников помещений в многоквартирном доме, для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (общим имуществом), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством РФ пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Будущий собственник – лицо, которому в будущем будет принадлежать право собственности на жилое и/или нежилое помещение или машино-место в подземной автостоянке в составе многоквартирного дома, имеющее право в будущем на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Собственник – лицо, которому принадлежит право собственности на жилое и/или нежилое помещение или машино-место в подземной автостоянке в составе многоквартирного дома, имеющее право в будущем на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Далее по тексту Устава понятие **Собственник** и/или **Будущий Собственник** термины являются тождественными для настоящего Устава.

Член Товарищества – будущий собственник, вступивший в установленном порядке в Товарищество.

Многоквартирный дом – расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 25, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем Жилой комплекс, состоящий из жилых и нежилых помещений, расположенных в корпусах 1, 2 и 3 и подземная автостоянка под ним, которые в будущем будут находиться в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

Помещение – часть многоквартирного дома (квартира, комната, нежилое помещение), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

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

К общему имуществу относятся обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в жилом комплексе, расположенные в жилой, нежилой, на подземной автостоянке, том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в жилом комплексе). Границы и размер земельного участка, на котором расположен жилой комплекс, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Доля в праве общей собственности – доля будущего собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо общем собрании членов Товарищества.

Коммунальные услуги – предоставляемые будущим собственникам помещений в многоквартирном доме услуги за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение).

Обслуживающие организации – организации, оказывающие будущим собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и (или) выполняющие работы по ремонту общего имущества в таком доме.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) будущим собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями.

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

Текущий ремонт – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельного участка.

Капитальный ремонт – ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирном доме.

Обязательные платежи - плата за жилое или нежилое помещение (плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества будущих собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого или нежилого помещения).

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, нежилого помещения и машино-места может быть установлен отличным друг от друга и точный размер для каждого утверждается по решению общего собрания членов Товарищества.

Взносы и сборы – необходимые для деятельности Товарищества по управлению многоквартирным домом взносы и сборы. Виды, размер и цели утверждаются общим собранием Товарищества, в порядке установленном настоящим Уставом.

Финансово-хозяйственный план (смета) - документированный бухгалтерский план поступления и расходования денежных средств, используемых для финансирования хозяйственной деятельности Товарищества. По доходам включает в себя все возможные доходы, в том числе доходы от управления нежилыми помещениями, доходы от сдачи в аренду части земельного участка и нежилых помещений, взносы собственников, нанимателей и арендаторов на содержание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, арендные платежи, вознаграждение за доверительное управление, доходы от размещения рекламы и информации на имуществе принадлежащем Товариществу, дотации государственной поддержки Товарищества из соответствующих бюджетов и пр. В расходную часть финансово-хозяйственного плана (сметы) включаются расходы по управлению многоквартирным домом или отдельными его частями (например, жилыми и нежилыми помещениями), расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, озеленение территории и пр. Финансово-хозяйственный план утверждается на общем годовом собрании членов Товарищества в порядке, предусмотренном настоящим Уставом на предстоящий финансовый год.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

3. Цели и предмет деятельности

3.1. Товарищество создается для совместного управления и обеспечением эксплуатации комплекса недвижимого имущества (многоквартирного дома), а также владения, пользования и в установленных пределах распоряжения общим имуществом.

3.2. Предметом деятельности Товарищества является:

- совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;
- контроль за качеством строительных работ;
- контроль за соблюдением застройщиком сроков завершения строительства;

- сохранение и увеличение общего имущества многоквартирного дома;
- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- обеспечение текущего и капитального ремонта многоквартирного дома,
- инженерного оборудования, и другого общего имущества будущих собственников помещений в многоквартирном доме;
- контроль за качественным предоставлением услуг и проведением работ, связанных с эксплуатацией комплекса недвижимого имущества (многоквартирного дома) обслуживающими организациями;
- обеспечение контроля соблюдения членами Товарищества, членами их семей и лицами, совместно с ними проживающими, другими будущими собственниками (собственниками), арендаторами (субарендаторами) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, членами их семей и лицами, совместно с ними проживающими; нанимателями, членами их семей и лицами, совместно с ними проживающими; правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, включая места общего пользования, и придомовым земельным участком; а также правил содержания дома и придомовой территории в соответствии с действующими нормативными актами;
- учет и распределение между будущими собственниками (собственниками) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме издержек по управлению, содержанию, эксплуатации, ремонту, страхованию, налогообложению общего имущества;
- проведение работ по эксплуатации, ремонту, постройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений, в том числе выступать в роли заказчика на проведение этих работ;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомового земельного участка;
- представление общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, в союзах и ассоциациях, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защита общих прав и интересов членов Товарищества и других будущих собственников (собственников) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- представление интересов членов Товарищества, будущих собственников (собственников) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме в качестве истца и ответчика, третьих лиц в судах.
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Жилищным кодексом РФ и законодательством для некоммерческих организаций.

Товарищество вправе осуществлять иную, не указанную в настоящей статье, деятельность, не запрещенную законодательством и на основании решений общего собрания членов Товарищества. Отсутствие в Уставе Товарищества прямого указания на право осуществления определенного вида деятельности не является основанием для запрета в его осуществлении.

4. Права и обязанности Товарищества

4.1. Товарищество имеет право:

4.1.1. Заключать договоры управления многоквартирным домом, а также договоры на строительно-монтажные и отделочные работы, обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности Товарищества, с любым

физическим лицом или организацией любой формы собственности, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено законодательством.

4.1.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания многоквартирного дома, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества, получив для этого в случае необходимости лицензии на соответствующие виды деятельности.

4.1.3. С согласия общего собрания будущих собственников определять бюджет (смету доходов и расходов) Товарищества на год, включая расходы на текущий и капитальный ремонт, реконструкцию, эксплуатацию комплекса недвижимого имущества (многоквартирного дома) и благоустройство территории, включая взносы и отчисления в фонды, создаваемые в соответствии с настоящим Уставом и законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

4.1.4. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов (бюджета) на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого будущего собственника на основании законодательных актов Российской Федерации, г. Москвы, настоящего Устава, решений общего собрания членов ТСЖ.

4.1.5. Пользоваться кредитами банков в порядке, предусмотренном настоящим уставом.

4.1.6. Иметь в собственности помещения в многоквартирном доме.

4.1.7. Выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества.

4.1.8. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполнившим работы и предоставившим услуги.

4.1.9. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса Товарищества в связи с физическим и моральным износом.

4.1.10. С согласия общего собрания будущих собственников надстраивать, перестраивать со сносом и без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества, в соответствии с градостроительными нормами и правилами, с оформлением соответствующей документации в установленном порядке.

4.1.11. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы будущих собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество вправе предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

4.1.12. С согласия общего собрания членов Товарищества, получать в аренду земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных построек, а также осуществлять в соответствии с градостроительными правилами и нормами застройку на прилегающих и выделенных земельных участках, с оформлением разрешительной документации в установленном порядке.

4.1.13. Предъявлять иски к будущим собственникам при неуплате последними обязательных платежей и иных сборов и взносов, установленных законодательством и общим собранием Товарищества. Требовать полного возмещения причиненных ему убытков из-за невыполнения ими обязательств по уплате платежей, сборов и взносов в порядке, установленном гражданским законодательством.

4.1.14. Совершать иные действия и заключать сделки, соответствующие целям и предмету деятельности Товарищества.

4.2. Товарищество обязано:

4.2.1. Выполнять требования Жилищного кодекса РФ, иных законодательных и нормативных актов Российской Федерации и г. Москвы, а также настоящего Устава.

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

4.2.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивать контроль за использованием недвижимости, которая в будущем будет принадлежать собственникам помещений многоквартирного дома, в соответствии с целевым назначением и нормами жилищного и гражданского законодательства.

4.2.4. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту (текущему и капитальному) имущества, входящего в состав общего долевого собственников (будущих собственников) многоквартирного дома, в соответствии с перечнем, предписываемым Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда.

Заключать договоры с предприятиями и организациями, имеющими лицензии на право заниматься соответствующим видом деятельности, производить своевременную оплату их услуг.

4.2.5. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, правил поведения в многоквартирном доме, распределении между будущими собственниками издержек по содержанию и ремонту общего имущества.

4.2.6. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения будущими собственниками общим имуществом.

4.2.7. Представлять интересы будущих собственников в случаях, предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством, в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и управления.

4.2.8. Все обязанности по отношению к третьим лицам Товарищество приобретает не иначе как на основании письменных соглашений.

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

5.1. Будущие собственники помещений в многоквартирном доме имеют право владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом в установленных гражданским законодательством и Жилищным Кодексом РФ пределах.

5.2. Будущим собственникам помещений в многоквартирном доме будут принадлежать на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в жилом комплексе, расположенные в жилой, нежилой, в подземном гараже, том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и

благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в жилом комплексе). Границы и размер земельного участка, на котором расположен жилой комплекс, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности собственников помещений в многоквартирном доме.

5.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех будущих собственников помещений данного многоквартирного дома, в том числе и не являющихся членами Товарищества, путем его реконструкции или модернизации.

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

Передача в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме и вопросы связанные с его использованием, осуществляются на основании решения большинства будущих собственников того Корпуса многоквартирного дома, в отношении которого принимается такое решение.

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

6. Членство в Товариществе

6.1. Членами Товарищества являются будущие собственники помещений (жилых, нежилых и машино-мест) в многоквартирном доме, а также юридические лица, которым государственное или муниципальное недвижимое имущество в многоквартирном доме будет принадлежать (принадлежит) на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

6.2. Членство в Товариществе возникает у будущих собственников выразивших волеизъявление с момента регистрации Товарищества в установленном порядке. В дальнейшем (после организации Товарищества) все лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, становятся членами Товарищества на основании заявления о вступлении в Товарищество, поданного на имя председателя правления ТСЖ, с предоставлением ответственному лицу Товарищества на ознакомление оригиналов документов послуживших основанием собственности на жилое помещение и предоставления копий последних.

6.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления на имя председателя правления ТСЖ о выходе из Товарищества, а также в случае ликвидации последнего как юридического лица, с момента смерти гражданина или ликвидации юридического лица - собственника помещения в многоквартирном доме, а также в связи с

отчуждением недвижимого имущества, дававшего право на членство в Товариществе. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества или смерти гражданина - члена Товарищества правопреемники входят в Товарищество с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме.

7. Права и обязанности членов Товарищества

7.1. Член Товарищества обязан:

- соблюдать жилищное, гражданское законодательство, Правила проживания в многоквартирном доме, настоящий Устав, а также решения, принятые общим собранием членов Товарищества и правлением Товарищества;
- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для реконструкции, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных и прочих услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества;
- предпринимать самостоятельно, без соответствующего согласования с правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
- обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;
- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу им или по его вине имуществу других собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме либо общему имуществу членов Товарищества;
- в срок до 10 числа месяца, следующего за расчётным месяцем оплачивать предоставленные коммунальные услуги (услуги по водоснабжению, теплоснабжению, электроснабжению, канализации), а также сумму обязательных платежей на содержание совместного имущества.

7.2. Член Товарищества имеет право:

- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления;
- осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих ему на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов;
- сдавать в наем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности в порядке, установленном законодательством;
- производить отчуждение (продажу, мену, дарение) принадлежащих ему помещений одновременно со своей долей в общем имуществе в домовладении;
- завещать в установленном порядке принадлежащие ему жилые и нежилые помещения;
- осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством;
- получать информацию о деятельности органов управления Товариществом и его контроля;
- пользоваться общим имуществом Товарищества;

- осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) перестройку жилого помещения;
- обращаться в суд о признании недействительными (нарушающих его права и законные интересы) решений общих собраний членов Товарищества и решений Правления Товарищества, в течение срока установленного действующим законодательством;
- выступать инициатором проведения общего собрания членов Товарищества, вносить предложения по вопросам повестки общих собраний членов;
- выхода из Товарищества путем подачи заявления в Правление Товарищества.

8. Органы управления Товарищества

8.1. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

8.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества. Текущая деятельность Товарищества осуществляется Исполнительной Дирекцией, которая действует на основании Положения об Исполнительной Дирекции.

8.3. Контроль за работой Правления, Исполнительной Дирекции, соблюдением ими действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общего собрания осуществляет Ревизионная комиссия.

9. Общее собрание членов Товарищества

9.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом не реже, чем один раз в год.

9.2. Организация общего собрания членов Товарищества:

9.2.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется Правлением Товарищества или лицом (лицами), по инициативе которого созывается общее собрание членов Товарищества, в письменной форме и вручается каждому будущему собственнику под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

9.2.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указывается: по чьей инициативе созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня собрания, метод проведения собрания (проводимого путем совместного присутствия с голосованием по вопросам повестки дня и/или посредством опроса в письменной форме без совместного присутствия).

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

9.2.3. Каждый будущий собственник обладает количеством голосов пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая пропорциональна размеру общей площади помещения, которое будет принадлежать будущему собственнику на праве собственности.

Каждый член Товарищества на общем собрании членов Товарищества обладает количеством голосов пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая пропорциональна размеру общей площади помещения, которое будет принадлежать члену Товарищества на праве собственности.

9.2.4. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если в нем участвуют будущие собственники – члены Товарищества или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. В случае отсутствия кворума, инициатор назначает новую дату, место и время проведения общего собрания членов Товарищества. Вновь назначенное общее собрание членов Товарищества может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания членов Товарищества. В этом случае, собрание является правомочным, если в нем участвуют будущие собственники или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

9.2.5. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления. В случае его отсутствия общее собрание членов Товарищества ведет один из членов Правления. В случае отсутствия членов Правления председательствующий может быть избран из членов Товарищества. Для ведения протокола собрания избирается секретарь общего собрания членов Товарищества.

9.2.6. Решение на общем собрании членов Товарищества принимается в соответствии с п. 9.8. настоящего Устава и оформляется протоколом.

9.3. Решение общего собрания членов Товарищества, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех будущих собственников, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании.

9.4. Сроки проведения общего годового собрания членов Товарищества, а также порядок уведомления о принятых на собрании решениях устанавливаются правлением Товарищества.

Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества, обладающих 10 (десяти) и более процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.

9.5. Решение общего собрания членов Товарищества, проведенного посредством опроса в письменной форме, принимается с передачей в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества, в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приёма, указанного в сообщении о проведении общего собрания. В решении принявшего члена Товарищества или его представителя должны быть указаны:

- сведения о лице принявшем участие в голосовании;
- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «ЗА», «ПРОТИВ» или «ВОЗДЕРЖАЛСЯ».

9.6. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- избрание Правления и ревизионной комиссии Товарищества;
- установление размера обязательных платежей, размеров и видов взносов и сборов членов Товарищества и будущих собственников - не являющихся членами Товарищества;

- образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов с обязательным указанием о цели получения кредита (займа), суммы кредита (займа), условий кредитования (займа);
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- утверждение годового плана о финансовой деятельности – финансово-хозяйственного плана (сметы доходов и расходов) Товарищества и отчета о выполнении такого плана (бюджета Товарищества);
- утверждение сметы на содержание и техническое обслуживание подземной автостоянки;
- рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- определение размера вознаграждения членов правления Товарищества;
- принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в многоквартирном доме;
- другие вопросы, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Уставом
- общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.
- в случаях, если это не нарушает права и законные интересы будущих собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями действующего законодательства, принятие решений о надстраивании, перестраивании части общего имущества в многоквартирном доме, ремонте общего имущества в многоквартирном доме.
- утверждение положений о капитальном ремонте, о резервном фонде, об Исполнительной Дирекции, Положение о тендере и другие положения;

9.7. Общее собрание членов Товарищества имеет право принять решение о досрочном прекращении полномочий Правления, Председателя, Исполнительной Дирекции, Ревизионной комиссии в случае, если их деятельность признана собранием неудовлетворительной. После принятия решения о досрочном прекращении полномочий проводятся новые выборы органов.

9.8. Решения общего собрания членов Товарищества в соответствии с абзацами 2, 6, 13, 16 статьи 9.6. настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества или их представителей. По остальным вопросам решения принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Товарищества или их представителей, участвующих в общем собрании членов Товарищества.

9.9. Голосование на общем собрании членов Товарищества может осуществляться посредством голосования по группам членов Товарищества. Группы членов Товарищества могут состоять из членов Товарищества отдельно по каждому корпусу многоквартирного дома, машино-местам в подземной автостоянке и другие. Виды групп утверждаются на общем собрании членов Товарищества.

9.10. Никакие иные опросы членов Товарищества по вопросам уставной деятельности, относящиеся к компетенции собрания или правления Товарищества, не согласованные с правлением или проводящиеся самовольно инициативной группой или любым будущими

собственниками без ведома Правления, как и решения, принятые на основании таких опросов, не имеют юридической силы и не подлежат исполнению.

10. Правление Товарищества

10.1. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием на срок 2 года и осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества по всем вопросам, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания.

10.2. Норма представительства в Правление составляет не менее:

- корпус 1: 1 человек;
- корпус 2: 3 человека;
- корпус 3: 2 человека;

Общее количество членов Правления Товарищество должно быть не менее 6 (шести) человек.

10.3. Работой Правления руководит Председатель Правления Товарищества, который избирается из членов Правления на тот же срок членами Правления Товарищества. Председатель Правления Товарищества имеет право первой подписи на всех документах Товарищества, включая банковские, и представляют Товарищество в любых инстанциях, включая судебные, без доверенности.

10.4. По истечении срока действия полномочий правления Товарищества, данные полномочия сохраняются до проведения общего выборного собрания членов Товарищества в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом.

10.5. Заседание правления Товарищества собственников жилья признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления Товарищества. Решения Правления принимаются простым большинством голосов присутствующих на заседании членов Правления. При равенстве голосов голос Председателя Правления является решающим. Решение Правления Товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

10.6. Заседание Правления Товарищества созывается Председателем Правления Товарищества по мере необходимости решения вопросов, входящих в компетенцию Правления Товарищества.

10.7. В обязанности Правления Товарищества входит:

- избрание Председателя Правления;
- избрание Заместителя Председателя Правления;
- соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований устава Товарищества;
- контроль над своевременным внесением членами Товарищества и другими будущими собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме установленных обязательных платежей и взносов;
- составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- в случае возникновения расходов на неотложные нужды Товарищества, не предусмотренных утвержденной сметой Товарищества, Правление Товарищества принимает решение о расходовании средств на неотложные нужды;
- заключение договоров от имени Товарищества;

- проведение тендера при заключении договоров на сумму, превышающую двести тысяч рублей на разовые услуги. Порядок проведения тендера на периодические услуги и на разовые услуги стоимостью свыше двухсот тысяч рублей, устанавливается Положением о тендере. Положение о тендере разрабатывается и утверждается в порядке, предусмотренном настоящим уставом;
- представительство Товарищества во всех государственных, административных, общественных организациях, юридических лицах любых организационно-правовых форм, во взаимоотношениях с третьими лицами;
- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- созыв и организация проведения общего собрания членов Товарищества;
- разработка положений о фонде капитального ремонта, резервном фонде, Исполнительной Дирекции, а также других положений Товарищества, необходимых для деятельности Товарищества;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из положений настоящего Устава.

10.8. При заключении договора с управляющей организацией Правление Товарищества вправе полностью передать функции управления данной организации;

10.9. Член Правления, прекративший свое членство в Товариществе по причине отчуждения принадлежащей ему собственности на помещение в многоквартирном доме, теряет право быть членом Правления, Председателем Правления Товарищества, Заместителем Председателя Правления;

10.10. Любой член Правления на основании поданного письменного заявления, может выйти из состава Правления.

10.11. Правление Товарищества имеет право досрочно освободить члена Правления, являющегося Председателем Правления или Заместителем Председателя Правления от занимаемой должности.

11. Председатель Правления Товарищества

11.1. Председатель Правления Товарищества избирается Правлением из числа его членов на срок 2 года. Председатель Правления Товарищества может быть досрочно освобожден от занимаемой должности по решению Правления Товарищества.

11.2. Председатель Правления обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны. Председатель действует и подписывает от имени Товарищества платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или общим собранием. Председатель разрабатывает и вносит на утверждение общего собрания Правила внутреннего распорядка и Положение об оплате труда обслуживающего персонала Товарищества.

11.3. По истечении срока действия полномочий Председателя Правления Товарищества, данные полномочия сохраняются до момента избрания нового Председателя правления на общем собрании членов Товарищества в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом.

11.4. В случае если общее собрание членов Товарищества по каким-либо причинам не состоялось, то обязанности Председателя Правления сохраняются за ранее избранным Председателем Правления Товарищества, вплоть до избрания нового председателя Правления Товарищества.

11.5. Председатель Правления Товарищества и члены Правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно. Ответственность за недобросовестные действия Председателя Правления и членов Правления предусмотрена действующим законодательством.

12. Ревизионная комиссия

12.1. Ревизионная комиссия избирается общим собранием из числа членов Товарищества (за исключением членов Правления) сроком на 2 года в количестве не менее трех человек.

12.2. Работой Ревизионной комиссии руководит Председатель, избираемый из числа её членов на первом после выборов организационном собрании простым большинством голосов.

12.3. Ревизионная комиссия:

- проводит ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;
- осуществляет надзор за полнотой сведений, наличием и хранением установленной Уставом Товарищества конфиденциальной документации;
- осуществляет контроль за своевременным рассмотрением заявлений членов Товарищества, своевременным внесением членами Товарищества членских взносов и обязательных платежей;
- созывает, в случае необходимости, внеочередное общее собрание членов Товарищества;
- отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

12.4. Председатель Ревизионной комиссии или любой из её членов по его поручению имеют право принимать участие в заседаниях Правления с правом совещательного голоса.

13. Исполнительная Дирекция Товарищества

13.1. Текущая деятельность по управлению, содержанию и эксплуатации многоквартирного дома осуществляется Исполнительной Дирекцией Товарищества.

13.2. Положение об Исполнительной Дирекции разрабатывается Правлением Товарищества и утверждается общим собранием Товарищества в порядке, предусмотренном настоящим Уставом.

13.3. Количественный состав Исполнительной Дирекции устанавливается Правлением Товарищества. Должностные обязанности и штатное расписание утверждается Председателем Правления Товарищества.

14. Средства и имущество Товарищества

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

14.2. Средства Товарищества состоят:

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

14.3. По решению общего собрания Товарищества Правление Товарищества имеет право часть временно свободных денежных средств использовать иным законным способом.

14.4. По решению общего собрания Товарищества могут образовываться специальные фонды Товарищества, в том числе резервный фонд, фонд на (капитальный ремонт) восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования.

Положение о формировании и расходовании специальных фондов разрабатывается Правлением Товарищества.

15. Хозяйственная деятельность Товарищества

15.1. Для достижения целей, предусмотренных настоящим уставом, Товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

15.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, в наем части общего имущества в многоквартирном доме;
- иные виды хозяйственной деятельности, предусмотренные действующим законодательством.

15.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества 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 жилья, предусмотренные действующим законодательством и настоящим уставом.

16. Прекращение деятельности Товарищества

16.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияния, разделения, присоединения, выделения) либо ликвидации.

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

16.3. Товарищество ликвидируется:

- по решению общего собрания членов Товарищества в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в домовладении;
- по решению общего собрания членов Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
- по решению общего собрания членов Товарищества в связи с изменением способа управления многоквартирным домом;
- по решению суда;
- в связи с устойчивой финансовой несостоятельностью Товарищества;
- в случае осуществления деятельности по управлению жилым фондом и нежилыми помещениями без надлежащего разрешения (лицензии), полученной в установленном порядке;
- при осуществлении деятельности, запрещенной законодательством либо противоречащей уставным целям Товарищества.

16.4. Порядок ликвидации Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

17. Заключительные положения

17.1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с момента (даты) государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

17.2. Поправки, изменения и дополнения в настоящий Устав вносятся на основании решения общего собрания, принятого большинством голосов от общего числа голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на общем собрании. Изменения и дополнения в настоящий Устав не могут противоречить положениям Жилищного кодекса Российской Федерации и другим законодательным актам Российской Федерации и г. Москвы, подлежат государственной регистрации и вступают в силу с момента их государственной регистрации.