

ОГРН	1035006447802
ГРН	2225001987032
Прочие	
на	скреплено печатью
От	листах
ре	
За	Кристинова О.В.
М.П.	(и.о.)



Утверждено общим собранием членов
"НЕКОММЕРЧЕСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ
ЖИЛЬЯ «ДАЧНЫЙ ПОСЕЛОК «БАРВИХА»
№ 1/2022 от "05" июля 2022 г.

УСТАВ
НЕКОММЕРЧЕСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТОВАРИЩЕСТВА
СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ДАЧНЫЙ ПОСЕЛОК «БАРВИХА»
(НОВАЯ РЕДАКЦИЯ)

1. Общие положения

- 1.1 НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ "ДАЧНЫЙ ПОСЕЛОК "БАРВИХА", именуемое в дальнейшем "Товарищество", создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.
- 1.2 Место нахождения товарищества: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г ОДИНЦОВО, Д БАРВИХА,
Юридический адрес товарищества: 143082, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г ОДИНЦОВО, Д БАРВИХА.
- 1.3 Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, может иметь эмблему и символику, зарегистрированную в установленном порядке.
- 1.4 Товарищество является некоммерческой организацией собственников жилых и нежилых зданий в границах единого комплекса недвижимого имущества, не ставящей своей целью получение прибыли.
Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью в соответствии со ст. 152 ЖК РФ. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья 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 ЖК РФ и Уставом товарищества
- 1.5 Товарищество может от своего имени осуществлять любые сделки, не противоречащие законодательству РФ и настоящему Уставу, приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы домовладельцев в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, быть истцом и ответчиком в судах.
- 1.6 В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество. Средства товарищества собственников жилья состоят из:
 - 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
 - 2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
 - 3) прочих поступлений.
3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.
- 1.7 Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом
- 1.8 Изменения и дополнения к настоящему Уставу Товарищества вносятся в

соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством настоящим Уставом.

1.9 Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности.

2. Цель и виды деятельности, права и обязанности товарищества

2.1 Товарищество является добровольным объединением собственников (домовладельцев) жилых и нежилых зданий и иной недвижимости, созданное в целях:

- реализации собственниками жилых и нежилых зданий прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
- сохранения и приращения недвижимости в Товариществе;
- распределения между членами Товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
- обеспечения, надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- обеспечения коммунальными услугами собственников жилых зданий;
- обеспечения соблюдения членами Товарищества и членами их семей Правил пользования жилыми и нежилыми зданиями, местами общего пользования и придомовой территорией;
- исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, реконструкции помещений, зданий и сооружений;
- заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнения обязательств, принятых по договорам;
- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- получения и использования на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными настоящим Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества;
- осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом представления общих интересов членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;
- защиты прав и интересов членов Товарищества.

2.2. Товарищество собственников жилья вправе:

- 1) заключать в соответствии с законодательством договор управления ТСЖ и иные обеспечивающие управление ТСЖ, в том числе содержание и ремонт общего имущества, договоры;
 - 2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в Товариществе, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию общего имущества, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Жилищным Кодексом Российской Федерации и уставом товарищества цели;
 - 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого члена ТСЖ.
 - 4) выполнять работы для собственников жилья и предоставлять им услуги;
 - 5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
 - 6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
 - 7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.
- 2.3. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников жилья,

товарищество собственников жилья вправе:

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества;
- 3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 4) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

2.4. В случае неисполнения членами ТСЖ своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

2.5. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения членами ТСЖ обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

Товарищество собственников жилья обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований Жилищного Кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества;
- 5) обеспечивать выполнение всеми членами ТСЖ обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества;
- 6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов членов ТСЖ при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения членами ТСЖ общим имуществом или препятствующих этому;
- 9) вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного Кодекса РФ;
- 10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного Кодекса РФ, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений, заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

3. Право собственности на жилые здания и общее имущество в Товариществе.

3.1 Объектами собственности членов Товарищества являются жилые дома и нежилые здания, земельные участки на которых они расположены (далее вместе именуемые домовладение), а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

3.2 Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им зданиями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.

Жилой дом используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые дома могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

3.3 Члены Товарищества владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом

Российской Федерации пределах распоряжаются общим имуществом в Товариществе, находящимся в их общей долевой собственности. Объекты общей собственности передаются членами Товарищества в управление Товариществу. Товарищество не вправе распоряжаться объектами общей собственности, в том числе, отчуждать, сдавать в залог, иначе, как в порядке, предусмотренном настоящим Уставом.

- 3.4 Доли в общем имуществе, принадлежащие членам Товарищества, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов Товарищества на жилые дома.
- 3.5 Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов Товарищества, принятого в соответствии с настоящим Уставом, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.
- 3.6 Не подлежат отчуждению и передаче в пользование механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами жилых зданий и обслуживающие более одного здания, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также, иные объекты, предназначенные для обслуживания Товарищества и отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других домовладельцев.
- 3.7 Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, если совместным решением членов Товарищества не установлено иное, долю (количество) голосов на общих собраниях членов Товарищества для участия каждого члена Товарищества пропорционально доле принадлежащих ему зданий в Товариществе, которая определяется в квадратных метрах общей площади.
- 3.8 Порядок определения и изменения долей членов Товарищества в недвижимом имуществе устанавливается их соглашением в зависимости от вклада в образование и приращение этого имущества либо в ином порядке, установленном нормами гражданского законодательства.
- 3.9 Недвижимое имущество, приобретаемое Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества, если на общем собрании членов Товарищества не принято решение о приобретении этого имущества в собственность Товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе Товарищества как его собственности.
- 3.10 Любой член Товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение домовладения, находящиеся в его собственности, обязан в дополнении к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:
 данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию домовладения и общего имущества;
 сведения о залоге домовладения (его части);
 данные действующего бюджета и финансового отчета Товарищества;
 сведения о любых известных капитальных затратах, которые Товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.
 Кроме того, в дополнение к этим сведениям представляются копия настоящего Устава и сведения о его обязательствах перед Товариществом
- 3.11 Члены Товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Уставом и соглашением между ними.
- 3.12 Не использование членом Товарищества, принадлежащего ему домовладения либо

отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества Товарищества.

- 3.13 Отдельные объекты общего имущества Товарищества, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами - сервитутом, который устанавливается по соглашению между членами Товарищества и лицом, требующим установления сервитута, а в случае не достижения соглашения - по решению суда

4. Образование и использования средств товарищества

- 4.1 Средства товарищества состоят из:
вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов товарищества;
доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей и задач товарищества;
платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых и / или нежилых зданий за содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги; прочих поступлений.
- 4.2 По решению общего собрания товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым членами товарищества.
- 4.3 По решению общего собрания товарищество может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе товарищества задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.
- 4.4 Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов товарищества и самого товарищества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых членам товарищества.
- 4.5 Члены товарищества оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования налог на недвижимое имущество пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности, если на общем собрании не будет принято иного решения.
- 4.6 Члены товарищества оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.
- 4.7 Начисления и сборы с членов товарищества на любые дополнительные расходы товарищества правление может производить при условии утверждения их общим собранием.
- 4.8 Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета товарищества определяет обязанности всех членов товарищества в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.
- 4.9 Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов товарищества
- 4.10. Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

5. Хозяйственная деятельность товарищества

- 5.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

5.2. Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

5.2.1 обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в Товариществе;

5.2.2 строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в Товариществе;

5.2.3 сдача в аренду, внаем части общего имущества в Товариществе.

5.3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья 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 Жилищным кодексом Российской Федерации и уставом товарищества.

6. Членство в товариществе

6.1 Членами товарищества являются домовладельцы, которым на праве собственности принадлежат жилые и / или нежилые здания, в Товариществе, подавшие в Правление товарищества заявление на вступление в члены Товарищества.

Членство в товариществе возникает у домовладельца с момента получения указанного заявления Правлением товарищества.

6.2 В случае, если жилое и/или нежилое здание, земельный участок принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в товариществе.

6.3 С момента прекращения права собственности домовладельца на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества, с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или по иным основаниям членство в товариществе прекращается.

6.4 При реорганизации юридического лица - члена товарищества либо смерти гражданина - члена товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору входят в состав членов товарищества с момента возникновения права собственности на имущество в Товариществе,

6.5 Член товарищества вправе с учетом требований законодательства и устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации пределах распоряжения этим имуществом.

6.6 Реестр членов товарищества собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними.

6.7 Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 6.6 и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

7. Права и обязанности собственников товарищества, не являющихся членами ТСЖ

7.1 Член товарищества имеет право:

7.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами товарищества, распоряжаться принадлежащими ему зданиями.

7.1.2. Участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления товарищества.

- 7.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов,
- 7.1.4. Возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.
- 7.1.5. Получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.
- 7.1.6. Сдавать принадлежащие ему здания внаем или аренду в установленном порядке.
- 7.1.7. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.
- 7.2. Член товарищества обязан:
- 7.2.1. Выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества
- 7.2.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания зданий и придомовой территории.
- 7.2.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов товарищества.
- 7.2.4. Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое здание в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.
- 7.2.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.
- 7.2.6. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.
- 7.2.7. Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и /или нежилого здания в случае необходимости поддержания этих зданий в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.
- 7.2.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов товариществ им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые здания в соответствии с договором найма, аренды.
2. 9. Использовать жилое и/или нежилое зданий по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом товарищества или решением общего собрания членов товарищества
- 7.2.10. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом товарищества.
- 7.3. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники жилья имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным Кодексом РФ и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.
- 7.4. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники жилья имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.
- 7.5. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами

товарищества собственники жилья имеют право ознакомиться со следующими документами:

- 1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;
- 2) реестр членов товарищества;
- 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты 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 жилья по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников жилья в форме заочного голосования;
- 9) иные предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

8. Органы управления и контроля товарищества

8.1. Органами управления товарищества являются:

общее собрание членов товарищества;
правление товарищества.

8.2 Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества.

8.3. Контроль за работой правления, соблюдения им действующего законодательства, требований настоящего устава и решений общего собрания членов товарищества осуществляет ревизор.

9. Общее собрание членов товарищества

9.1. Годовое общее собрание членов товарищества проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом.

Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе правления, членов товарищества, обладающих 10% и более голосов от общего числа голосов в товариществе.

9.2. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену товарищества под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному в письменной форме членом товарищества. Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

- по чьей инициативе созывается общее собрание;
- место и время проведения собрания;
- повестка дня собрания.

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

9.3. Каждый член товарищества участвует в общем собрании с правом

решающего голоса. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов, определяемым следующим образом:

от каждого домовладения, где хотя бы одним из собственников является домовладелец - член товарищества - 1 (один) голос.

При этом если домовладение (жилое/нежилое здание) находится собственности нескольких домовладельцев, то распоряжаться голосом на общем собрании членов товарищества вправе любой из собственников данного домовладения, являющийся членом товарищества. Если члены товарищества - собственники данного домовладения не могут прийти к общему мнению по какому-либо вопросу повестки дня общего собрания членов товарищества, то они обязаны в письменном виде уведомить об этом товарищество в письменном виде не позднее, чем за 2 (Два) дня до даты проведения общего собрания. В этом случае, а также в случае поступления в товарищество бюллетеней, в которых по одному вопросу повестки дня общего собрания члены товарищества - собственники одного домовладения выбрали разные варианты голосования, их голос не участвует в подведении итогов голосования по указанному вопросу повестки дня общего собрания членов товарищества.

Общее количество голосов домовладельцев в товариществе определяется путем сложения голосов, которыми обладают все члены товарищества, подавшие в товарищество заявления о вступлении в состав членов товарищества на дату проведения общего собрания членов товарищества.

9. 4. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества, кроме случаев, предусмотренных п. 9.9 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.

Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося общего собрания.

5. Член товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

9. 6. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления. В случае отсутствия членов правления председательствующий может быть избран из членов товарищества. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

Результаты голосования являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

9.7 К исключительной компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

9.7.1 Внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;

9.7.2 Решение о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

9.7.3. Принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или

передаче иных прав на имущество товарищества домовладельцам или третьим лицам, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом Товариществе.

9.7.4 Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в Товариществе.

9.7.5. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

9.7.6 Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.

9.7.7. Введение ограничений на использование общего имущества.

9.7.8 Избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

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

9.7.10 Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов товарищества.

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

9.7.12 Передача функций управления управляющей организации.

9.7.13 Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

9.7.14 Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным Кодексом РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества

9.7.15 Определение размера вознаграждения членам правления товарищества.

9.7.16 Внесение изменений в Правила пользования жилыми и нежилыми зданиями, местами общего пользования и придомовой территорией.

9.7.17 Утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества.

9.7.18. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества.

Уставом товарищества к компетенции общего собрания членов товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.

9.8. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

9.9 По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с п. п.9.7.1-9.7.6, решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

9.10. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

9.11. Общее собрание может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность

передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания.

Решение общего собрания членов товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, предусмотренным Жилищным Кодексом РФ.

9.12 Правление товарищества собственников жилья, обязано вести реестр собственников, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников жилья (фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником жилья является юридическое лицо. При поступлении в правление товарищества собственников жилья, обращения в письменной форме, собственника или его законного представителя, по инициативе которых созывается общее собрание, о предоставлении реестра собственников указанные лица обязаны в течение пяти дней с момента получения такого обращения предоставить собственнику или его законному представителю, этот реестр. Согласие собственников жилья на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников, при предоставлении этого реестра, в целях созыва и организации проведения общего собрания не требуется.

9.13 Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов членов ТСЖ, вправе обратиться в письменной форме в правление товарищества собственников жилья, для организации проведения внеочередного общего собрания членов ТСЖ. В обращении о проведении внеочередного общего собрания должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников правление товарищества собственников жилья, обязаны осуществить мероприятия, необходимые для проведения внеочередного общего собрания, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого члена ТСЖ в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников.

В сообщении о проведении внеочередного общего собрания должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

9.14. Представитель собственника жилья на общем собрании действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике жилья и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

9.15. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников жилья может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

9.16. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников жилья, проводимого в форме очно-заочного голосования, осуществляется посредством

оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

9.17. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников жилья, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

9.18. При проведении общего собрания посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании на жилой дом, земельный участок в данном Товариществе собственников жилья;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

6. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником 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 собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

10. Правление товарищества

10.1 Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества, избираемым общим собранием членов товарищества сроком на 2 (Два) года.

Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

10.2 Правление товарищества избирается из числа членов товарищества. Если собственником здания является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

10.3 В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

- 10.3.1. Соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава.
- 10.3.2. Контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.
- 10.3.3. Составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения.
- 10.3.4. Заключение договоров от имени товарищества.
- 10.3.5. Представительство товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.
- 10.3.6. Управление Товариществом, или заключение договоров на управление.
- 10.3.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания Товарищества и увольнение их.
- 10.3.8. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в Товариществе.
- 10.3.9. Ведение реестра членов товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.
- 10.3.10. Созыв и организация проведения общего собрания.
- 10.3.11. Выбор организации, представляющей услуги по управлению, содержанию и

ремонту недвижимого имущества, а также подбор кандидатуры управляющего и осуществление контроля за их деятельностью.

10.3.12. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

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

10.4 Заседание правления созывается его председателем не реже одного раза в квартал

10.5. Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее, чем пятьдесят процентов общего числа 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, секретарем заседания правления товарищества.

10.6. Членом правления товарищества собственников жилья не может являться член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества. Член правления товарищества собственников жилья 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.

10.7 Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

10.8 Правление товарищества собственников жилья обязано вести реестр собственников домов, земельных участков, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников домов, земельных участков (фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником дома, земельного участка является юридическое лицо. При поступлении в правление товарищества собственников жилья, обращения в письменной форме, собственника или его законного представителя, по инициативе которых созывается общее собрание собственников домов, земельных участков, о предоставлении реестра собственников указанные лица обязаны в течение пяти дней с момента получения такого обращения предоставить собственнику или его законному представителю, этот реестр. Согласие собственников, домов, земельных участков на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников, при предоставлении этого реестра, в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников не требуется

11. Председатель правления

11.1. Председатель правления избирается на срок работы правления.

11.2. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества. Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению общего собрания.

11.3 Председатель действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и Уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка для обслуживающего персонала товарищества, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

12. Ревизионная комиссия (Ревизор)

12.1. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной

комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

12.2. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

- 12.2.1 Проводит не реже чем один раз в год ревизию финансовой деятельности товарищества;
- 12.2.2 Представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- 12.2.3 Представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 12.2.4 Отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

13. Реорганизация и ликвидация товарищества

13.1 Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

13.2 Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе:

по решению общего собрания - в случаях физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в Товариществе или в связи с изменением способа управления Товариществом.

по решению суда - на основании требования органов исполнительной власти или местного самоуправления (в связи с устойчивой финансовой несостоятельностью товарищества и т.д.).

13.3. Порядок ликвидации товарищества:

13.3.1. Управление Товариществом переходит от правления товарищества к ликвидационной комиссии с момента принятия решения о ликвидации.

13.3.2. Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, публикацию о ликвидации товарищества, порядке и сроке заявления требований его кредиторов. Срок заявления требований кредиторами не может быть менее чем два месяца со дня публикации о ликвидации товарищества.

13.3.3. Ликвидационная комиссия принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации товарищества.

13.3.4. По окончании срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества товарищества, перечне предъявляемых кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения.

13.3.5. Выплата денежных сумм кредиторам ликвидируемого товарищества производится ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленной действующим законодательством.

13.3.6. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием членов товарищества или органом, принявшим решение о ликвидации товарищества, по согласованию с регистрирующим органом.

13.3.7. При ликвидации товарищества имущество товарищества, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется, как правило, в соответствии с долями участия членов товарищества.

13.3.8 Ликвидация товарищества считается завершенной, а товарищество прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

14. Заключительные положения

14.1. Поправки, изменения и дополнения к настоящему уставу вступают в силу с даты их государственной регистрации, вносятся на основании решения общего собрания членов товарищества, принятого 2/3 голосов от общего числа членов товарищества.

14.2. Изменения и дополнения к настоящему уставу не могут противоречить ЖК РФ и другим законодательным актам Российской Федерации и Московской области, и подлежат государственной регистрации.

Прошито, пронумеровано,
скреплено печатью

Подпись _____



