



**УТВЕРЖДЕН
Протоколом № 1
общего собрания
членов ТСЖ «Путилково»
от 30 апреля 2009 г.**

УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ПУТИЛКОВО» (новая редакция)

1. Общие положения

- 1.1. Товарищество собственников жилья «Путилково», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.
- 1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников жилья «Путилково»
- 1.3. Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: ТСЖ «Путилково».
- 1.4. Место нахождения Товарищества: 143441, Российская Федерация, Московская область, Красногорский район, д. Путилково, дом 11.
- 1.5. Почтовый адрес Товарищества: 143441, Российская Федерация, Московская область, Красногорский район, д. Путилково, дом 11.
- 1.6. Место нахождения исполнительного органа Товарищества: 143441, Российская Федерация, Московская область, Красногорский район, д. Путилково, дом 11.
- 1.7. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.
- 1.8. Товарищество является некоммерческой организацией, основанной на членстве.
- 1.9. Товарищество от своего имени приобретает имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступает истцом и ответчиком в суде.
- 1.10. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.
- 1.11. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в т. ч. по оплате членами Товарищества обязательных платежей: плате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плате за коммунальные услуги.
- 1.12. Товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде. В договорных отношениях Товарищество выступает на условиях представительства (ст. 182 Гражданского кодекса Российской Федерации) в силу полномочия, основанного на указании закона (Жилищный кодекс Российской Федерации). Представительство в равной степени распространяется на всех собственников – как членов, так и нечленов Товарищества.

2. Цель и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество создано для осуществления следующих целей:

- реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме;
- управление комплексом недвижимого имущества (общим имуществом) в многоквартирном доме;
- обеспечение эксплуатации многоквартирного дома: заключение в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и не оказания услуг;
- представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями;
- представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в судебных, государственных и муниципальных органах;
- улучшение условий проживания собственников помещений;
- сохранение и приращение общего имущества;
- модернизация общего имущества.

2.2. Товарищество как некоммерческая организация не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению его целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим уставом.

2.3. Доходы, получаемые Товариществом от предпринимательской деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества либо общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.4. По решению общего собрания членов Товарищество может осуществлять управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в нем, производимый штатными сотрудниками правления Товарищества.

- 2.5. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений с целью улучшения условий их проживания (консультационные услуги, услуги интернет-связи, представительства, косметический ремонт помещений, получение и отправка корреспонденции и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации, направленные на достижение целей, предусмотренных уставом).

3. Членство в Товариществе

- 3.1. Членами Товарищества могут быть граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления, являющиеся собственниками помещений в многоквартирном доме.

Юридические лица осуществляют свои полномочия как члены Товарищества через своих представителей.

- 3.2. Членство в Товариществе возникает у собственника на основании заявления о вступлении в члены Товарищества.
- 3.3. Членами Товарищества могут стать наследники членов Товарищества, несовершеннолетние лица, а также лица, к которым перешло право собственности на помещения в результате предусмотренных законодательством Российской Федерации сделок с недвижимостью.
- 3.4. Членство в Товариществе является добровольным. Член Товарищества в любое время может выйти из него, подав об этом письменное заявление в правление Товарищества.
- 3.5. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из числа членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение, его смерти, ликвидации юридического лица – собственника помещения либо ликвидации Товарищества как юридического лица.
- 3.6. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, действия от имени несовершеннолетних членов Товарищества совершаются с согласия органов опеки и попечительства.
- 3.7. Если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них их интересов в Товариществе.
- 3.8. Прием в Товарищество новых членов производится правлением по их заявлению. Исключение из членов Товарищества осуществляется на общем собрании членов Товарищества по представлению правления Товарищества.

- 4. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном доме. Обязательные платежи членов Товарищества**
- 4.1. Члену Товарищества принадлежит на праве собственности жилое и (или) нежилое помещение.
- 4.2. Пользование помещениями осуществляется с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования помещениями в многоквартирном доме, утвержденными общим собранием членов Товарищества.
- 4.3. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений. Собственники владеют, пользуются и в установленных жилищным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.
- 4.4. Уменьшение размера общего имущества возможно только при проведении реконструкции, помещения и с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 4.5. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема.
- 4.6. Доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника помещения (покупателя, наследника и т. п.) равна доле предшествующего собственника помещения.
- 4.7. При переходе права собственности на помещение доля в праве общей долевой собственности на общее имущество нового собственника равна доле в праве общей долевой собственности на общее имущество предшествующего собственника.
- 4.8. Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится по соглашению собственников, достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения общим собранием членов Товарищества либо путем получения их согласия в письменной форме.
- 4.9. Часть общего имущества может быть передана Товариществом в пользование любому заинтересованному лицу в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. Передача в пользование заинтересованному лицу части общего имущества осуществляется по соглашению собственников, достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения общим собранием членов Товарищества, либо путем получения их согласия в письменной форме.
- 4.10. Член Товарищества обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения.

- 4.11. Члены Товарищества обязаны нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также иные расходы, связанные с уставной деятельностью Товарищества (далее – членские взносы), установленные решениями общих собраний членов Товарищества.
- 4.12. В случае принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта общего имущества и установления перечня работ по капитальному ремонту, сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника и порядка ее внесения собственники обязаны вносить плату за капитальный ремонт.
- 4.13. Члены Товарищества обязаны вносить членские взносы, плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемых им счетов-квитанций в порядке, установленном правлением Товарищества.
- 4.14. Сбор и перечисление Товариществом обязательных платежей собственников помещений осуществляется по поручению таких собственников.
- 4.15. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемых им счетов-квитанций в порядке, установленном правлением Товарищества, если иное не установлено Товариществом в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений не являющимися членами Товарищества.
- 4.16. Наниматели по договору социального найма или договору найма государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за наем, жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за прошедшим месяцем, на основании выставляемых им счетов-квитанций в порядке, установленном правлением Товарищества, если иное не установлено Товариществом в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственником государственного или муниципального жилищного фонда.
- 4.17. Собственники и (или) лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.
- 4.18. Неиспользование собственником принадлежащего ему помещения или отказ от пользования общим имуществом, либо отказ от вступления в

члены Товарищества не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения обязательных платежей и взносов.

5. Средства и имущество Товарищества

- 5.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Товариществом по предусмотренным законодательством Российской Федерации основаниям.
- 5.2. Средства Товарищества состоят из:
- членских взносов;
 - вступительных взносов;
 - взносов собственников, не являющихся членами Товарищества, на совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме по договорам о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
 - обязательных платежей (плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также плата за коммунальные услуги);
 - платежей собственников на проведение капитального ремонта общего имущества, в случае принятия собственниками помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника;
 - доходов от предпринимательской деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
 - бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального имущества, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством Российской Федерации случаях;
 - прочих поступлений.
- 5.3. По решению общего собрания членов Товарищества, Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом.

6. Права Товарищества

- 6.1. Товарищество имеет право:
- заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании

коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;

- определять смету доходов и расходов Товарищества на год (финансовый план), в т. ч. необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные уставом Товарищества цели;
- устанавливать на основе принятой Товариществом сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, включая размер членских взносов для членов Товарищества;
- осуществлять по поручению собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям;
- самостоятельно осуществлять выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключить с ними договоры от имени и за счет собственников помещений;
- осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с управляющей или обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;
- подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также осуществлять расчет расходов на его проведение;
- проверять техническое состояние общего имущества;
- принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить в нее изменения и дополнения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности при осуществлении Товариществом предпринимательской деятельности;
- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации;
- передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и представляющим ему услуги;

- продавать, передавать во временное пользование и обменивать принадлежащее Товариществу имущество;
 - устанавливать охранную сигнализацию на места общего пользования;
 - составлять перечень общего имущества;
 - приобретать средства пожаротушения;
 - проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (газовой котельной, лифтов и т. п.);
 - осуществлять страхование имущества товарищества и общего имущества по решению общего собрания членов товарищества;
- 6.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество собственников жилья вправе:
- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
 - в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
 - получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
 - осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к нему выделенных земельных участков;
 - заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.
- 6.3. Товарищество вправе оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства, расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.
- 6.4. В случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.
- 6.5. Товарищество вправе потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов.

6.6. Товарищество вправе информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

7. Обязанности Товарищества

7.1. Товарищество обязано:

- обеспечить выполнение требований законодательства Российской Федерации и настоящего устава;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;
- заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;
- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме путем: заключения в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и не оказания услуг;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому;
- в случае заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту, контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств;
- осуществлять контроль за правильностью начисления управляющей или иной организацией размеров обязательных платежей собственникам помещений;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и

порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, а также обязанностей собственников по капитальному ремонту общего имущества;
- осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;
- устанавливать и актировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;
- устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений;
- осуществлять контроль за использованием членами Товарищества принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме;
- информировать управляющую и обслуживающие организации о проведении общих собраний членов Товарищества;
- осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;
- осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб членов Товарищества на действия (бездействие) управляющей или обслуживающей, ресурсоснабжающей и прочих организаций;
- выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий;
- выполнять поручения членов Товарищества в рамках уставной деятельности;
- вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию;
- выполнять иные обязанности в пределах предоставленных Собственниками полномочий.

7.2. Товарищество обязано хранить следующие документы, по месту нахождения своего исполнительного органа:

- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
- протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы правления, приказы исполнительного органа Товарищества;
- документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;
- делопроизводство Товарищества;

- акты ревизионной проверки или заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.

8. Права Членов Товарищества

8.1. Член Товарищества имеет право:

- самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему помещением;
- участвовать в общем собрании членов Товарищества и голосовать лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью;
- избирать и быть избранным в правление Товарищества, ревизионную комиссию (ревизором) Товарищества;
- получать информацию о деятельности Товарищества, в т.ч. правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- добровольно выйти из состава членов Товарищества;
- обжаловать в суд решение общего собрания членов Товарищества или решение правления Товарищества, которые не соответствуют законодательству Российской Федерации и нарушают его права и охраняемые законом интересы;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- поручать Товариществу заключать в его интересах и за его счет возмездные договоры с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам;
- участвовать в мероприятиях, проводимых Товариществом;
- осуществлять иные права, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

9. Обязанности Членов Товарищества

9.1. Член Товарищества обязан:

- бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям;
- поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества;

- использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением;
- выполнять требования настоящего устава, решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества;
- не нарушать права других собственников;
- нести бремя содержания принадлежащего на праве собственности помещения, а также общего имущества многоквартирного дома;
- своевременно уплачивать обязательные платежи за жилое помещение и коммунальные услуги;
- своевременно извещать Товарищество или уполномоченную им управляющую (эксплуатирующую) организацию о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих или работающих в его помещении;
- за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу;
- допускать в помещение должностных лиц Товарищества, управляющей (эксплуатирующей) организации, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;
- принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;
- предоставлять Товариществу или уполномоченной им управляющей организации (управляющему) информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия для проведения аварийных работ;
- соблюдать иные требования, установленные общим собранием членов Товарищества.

10. Органы управления и контроля Товарищества

10.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

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

10.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

10.4. Контроль за работой правления Товарищества, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего устава и

решений общих собраний осуществляется ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества.

11. Общее собрание членов Товарищества

- 11.1. Общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.
- 11.2. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в форме совместного присутствия или в форме опроса (заочного голосования). Проведение общего собрания членов Товарищества в форме опроса (заочного голосования) осуществляется путем принятия членами Товарищества персональных решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.
- 11.3. Общее собрание членов Товарищества в форме опроса (заочного голосования) вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенными к его компетенции.
- 11.4. Общее собрание членов Товарищества в форме опроса (заочного голосования) проводится в соответствии с порядком проведения общего собрания членов Товарищества в форме опроса (заочного голосования), утвержденным общим собранием членов Товарищества, а в случае его отсутствия – в соответствии с порядком проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования, предусмотренным Жилищным кодексом РФ.
- 11.5. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается по инициативе правления Товарищества не позднее чем через 60 (шестьдесят) дней после окончания финансового года.
- 11.6. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления Товарищества, по инициативе членов Товарищества, обладающих не менее 15 % голосов от общего числа голосов членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества.
- 11.7. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относится:
 - 11.7.1. принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
 - 11.7.2. принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества;
 - 11.7.3. предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом;
 - 11.7.4. принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, капитальном ремонте общего имущества;
 - 11.7.5. принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

- 11.7.6. принятие решений о сдаче в аренду или предоставление в пользование части общего имущества в многоквартирном доме;
 - 11.7.7. принятие решений о страховании имущества Товарищества и общего имущества в многоквартирном доме;
 - 11.7.8. внесение изменений и дополнений в устав Товарищества;
 - 11.7.9. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
 - 11.7.10. избрание членов правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора);
 - 11.7.11. утверждение перечня работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечней дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и их стоимости;
 - 11.7.12. установление размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества;
 - 11.7.13. образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного, на восстановление и ремонт общего имущества и его оборудования, проведение капитального ремонта общего имущества;
 - 11.7.14. утверждение годового плана финансовой деятельности товарищества и отчета о его выполнении;
 - 11.7.15. рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора);
 - 11.7.16. принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка работников Товарищества, положения об оплате их труда;
 - 11.7.17. определение размера вознаграждения членам правления Товарищества, членам ревизионной комиссии (ревизору) Товарищества;
 - 11.7.18. утверждение внутренних регламентов Товарищества, в т. ч. ведения общего собрания членов Товарищества, деятельности его правления;
 - 11.7.19. утверждение отчетов правления Товарищества, заключений ревизионной комиссии (ревизора). Заключение ревизионной комиссии утверждается общим собранием только после предоставления сведений об ознакомлении правления Товарищества с данным заключением;
 - 11.7.20. другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции общего собрания членов Товарищества.
- 11.8. Общее собрание также может решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.
 - 11.9. По вопросам, отнесенными к компетенции общего собрания членов Товарищества в соответствии с п. 11.7.1–11.7.7 настоящего устава, решения принимаются не менее чем 2/3 от общего числа голосов членов Товарищества.
 - 11.10. Члены Товарищества на общем собрании могут голосовать в письменной форме только по вопросам, заявленным в повестке дня.

12. Организация общего собрания членов Товарищества

- 12.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты его проведения, вывешивается правлением Товарищества в местах общего пользования, доступных для всех собственников жилых помещений (у входа в подъезд, на прилифтовых площадках, на досках объявлений).
- 12.2. Члены Товарищества – собственники нежилых помещений извещаются о проведении общего собрания путем письменного уведомления через пользователей нежилых помещений не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества.
- 12.3. Товарищество не несет ответственность за неуведомление членов Товарищества, отсутствующих по месту жительства в период организации и проведения общего собрания членов Товарищества.
- 12.4. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого оно созывается, дата, место и время проведения, выносимые на обсуждение вопросы (повестка дня), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на собрании, адрес или место, где с ними можно ознакомиться. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.
- 12.5. Общее количество голосов членов Товарищества устанавливается в размере 1000.
- 12.6. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании, определяется по формуле:

$$K = \frac{\text{Псоб}}{\text{Птсж}} \times 1000 \quad \text{де}$$

К – количество голосов члена Товарищества;

Псоб – площадь помещения(й), принадлежащего(их) на праве собственности члену Товарищества;

Птсж – сумма площадей помещений, принадлежащих на праве собственности членам Товарищества.

- 12.7. Общее собрание членов Товарищества может быть проведено по группам членов Товарищества в зависимости от вида помещений (жилое или нежилое), принадлежащих им в многоквартирном доме, и решаемых вопросов.
- 12.8. Член Товарищества вправе участвовать в общем собрании и голосовать лично либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной председателем Товарищества.

12.9. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем 50% от общего числа голосов.

В случае отсутствия на общем собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату, время и место его проведения.

12.10. Общее собрание ведет председатель правления Товарищества или его заместитель, а в случае их отсутствия – один из членов правления Товарищества.

12.11. Решение общего собрания членов Товарищества принимается простым большинством от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества и их представители, кроме случаев, предусмотренных п. 11.9. настоящего Устава.

12.12. Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех членов Товарищества, в т. ч. тех, кто не принял участия в голосовании, независимо от причины.

13. Правление Товарищества

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

Полномочия правления Товарищества, срок действия которых истек, сохраняются не более 3 месяцев – до проведения очередного отчетно-выборочного общего собрания членов Товарищества.

13.2. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества. Численный состав членов правления Товарищества устанавливается их общим собранием и не может включать менее трех человек.

13.3. В состав правления могут быть избраны только члены Товарищества. Членом правления не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо, за исключением представителей юридических лиц.

13.4. В состав правления Товарищества не могут входить супруги, родители, дети, внуки, братья и сестры (их супруги) членов правления Товарищества и членов ревизионной комиссии Товарищества.

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

13.6. При избрании членов правления Товарищества обеспечивается представительство в составе правления членов Товарищества – собственников как жилых, так и нежилых помещений.

13.7. Первое заседание правления Товарищества проводится сразу после общего собрания членов Товарищества, на котором были избраны члены

правления. Правление Товарищества на своем первом заседании обязано избрать из своего состава председателя правления Товарищества и его заместителя.

13.8. В обязанности правления Товарищества входят:

- оперативное руководство текущей деятельностью Товарищества;
- соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований устава;
- контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и членских взносов;
- составление финансового плана на очередной год, смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, отчетов о финансовой деятельности, предоставление их на утверждение общему собранию членов Товарищества;
- управление многоквартирным домом или заключение договора на управление им;
- заключение договоров на обслуживание и ремонт общего имущества;
- наем и увольнение работников для обслуживания многоквартирного дома;
- заключение от имени собственников и за их счет договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных и прочих услуг;
- ведение списка членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- заключение трудового договора с председателем правления Товарищества;
- установление и фиксирование фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов;
- установление фактов причинения вреда имуществу собственников;
- хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;
- выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- ведение бухгалтерской, статистической и иной отчетности;
- рассмотрение заявлений и жалоб собственников, нанимателей, иных пользователей помещений в многоквартирном доме;
- разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества: перечней работ по содержанию, текущему и

- капитальному ремонту общего имущества, перечней дополнительных работ, расчет их стоимости;
- расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также членских взносов для членов Товарищества;
- осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;
- осуществление приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
- осуществление по поручению собственников помещений начислений, сбора, перечисления и перерасчета обязательных и иных платежей, а также взносов собственников своими силами либо путем привлечения третьих лиц;
- осуществление проверки технического состояния общего имущества;
- реализация мероприятий по ресурсосбережению;
- прекращение полномочий председателя правления и выборы нового;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего устава.

13.9. Заседание правления Товарищества созывается его председателем, а в его отсутствие – заместителем.

13.10. Регламент работы правления Товарищества утверждается на его заседании.

13.11. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.

13.12. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.

13.13. Решение правления признается правомочным, если принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов правления Товарищества. Решение правления оформляется протоколом.

13.14. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим уставом порядке сметой расходов Товарищества.

13.15. Правление вправе передать управляющей организации часть полномочий по управлению многоквартирным домом.

13.16. 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.

13.17. По решению общего собрания членов Товарищества членам правления может выплачиваться денежное вознаграждение.

13.18. Члены правления и председатель правления Товарищества несут перед Товариществом ответственность за причиненные ему своими действиями или бездействием убытки. При этом не несут ответственности члены

Правления, голосовавшие против решения правления, которое повлекло за собой причинение убытков Товариществу, или не принимавшие участия в голосовании по этому вопросу.

13.19. Заседания правления Товарищества проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал.

13.20. Заседание правления созывается в обязательном порядке:

- по инициативе председателя правления;
- по инициативе не менее половины членов правления;
- по инициативе членов Товарищества, обладающих не менее 5 % от общего количества голосов членов Товарищества.

14. Председатель правления Товарищества

14.1. Председатель правления Товарищества избирается из числа членов правления Товарищества на 2 года. Председатель правления обеспечивает выполнение решений общего собрания членов Товарищества, правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

14.2. Председатель правления действует от имени Товарищества без доверенности, подписывает платежные документы и совершает сделки, одобренные правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего трудового распорядка работников Товарищества, положения об оплате их труда.

14.3. Председатель правления является работником Товарищества и действует на основании устава Товарищества и трудового договора, заключаемого с правлением Товарищества. Размер оплаты труда председателя правления определяется сметой расходов Товарищества на соответствующий год.

14.4. Председатель правления Товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии (ревизору) свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

14.5. По истечении установленного срока полномочия председателя правления прекращаются.

14.6. Председатель правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей общим собранием членов Товарищества или правлением.

15. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

15.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов Товарищества на срок не более 2 лет. По истечении установленного срока полномочия ревизионной комиссии прекращаются.

15.2. Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Товарищества. Выбор одного ревизора возможен только в случае его профессиональной подготовленности.

- 15.3. В состав ревизионной комиссии могут быть избраны только члены Товарищества. Членом ревизионной комиссии не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо, за исключением представителей юридических лиц.
- 15.4. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества, а также супруги, родители, дети, внуки, братья, сестры (их супруги) членов правления Товарищества и членов ревизионной комиссии.
- 15.5. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, избирает из своего состава председателя. При выборе председателя ревизионной комиссии или ревизора следует отдавать предпочтение лицам, имеющим экономическое или бухгалтерское образование.
- 15.6. Ревизионная комиссия (ревизор):
 - проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
 - представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о его финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
 - отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.
- 15.7. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим уставом и законодательством Российской Федерации.
- 15.8. Сметой доходов и расходов Товарищества может предусматриваться денежное вознаграждение членам ревизионной комиссии (ревизору).

16. Прекращение деятельности Товарищества

- 16.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации либо ликвидации в установленном законодательством РФ порядке.
- 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 многоквартирного дома;
 - по решению общего собрания членов Товарищества в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом;
 - если члены Товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.
 - по решению суда.

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

Пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью

листа
Председатель правления



ГСЖ «Путилково»
Забелин С.С./

Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью
листов.

