

УТВЕРЖДЕН
*решением общего собрания членов
товарищества собственников жилья
«Фортуна-4»
Протокол №1 от
«07» МАРТА 2013г.*

У С Т А В
ТОВАРИЩЕСТВА
СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«Фортуна-4»

г. Москва
2013 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Товарищество собственников жилья «Фортуна-4», именуемое в дальнейшем "Товарищество", создано и действует в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом "О некоммерческих организациях", других нормативных актов, настоящего Устава и других документов Товарищества. **Зарегистрировано Московской регистрационной палатой 26 октября 2001 года, регистрационный номер 002.062.660, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 29 января 2003 года, ОГРН 1037700085213.**

1.2. Полное наименование Товарищества на русском языке: **Товарищество собственников жилья «Фортуна-4».**

1.3. Сокращенное наименование Товарищества на русском языке: **ТСЖ «Фортуна-4».**

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирных домах по адресу: **Российская Федерация, 125493, г. Москва, ул. Пулковская, д. 4, корпуса 1, 2, 3, расположенных на общем земельном участке.**

1.5. Местонахождение Товарищества – **Российская Федерация, 125493, г. Москва, ул. Пулковская, дом 4, корпус 1, 2, 3.**

1.6. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.7. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

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

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

1.10. Финансовый год Товарищества устанавливается с 1 января по 31 декабря.

2. ПРЕДМЕТ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

2.1. Целью создания Товарищества является совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирных домах.

2.2. Основными видами деятельности Товарищества являются:

2.2.1. Управление, обслуживание, эксплуатация и текущий ремонт общего имуществом в многоквартирных домах.

2.2.2. организация финансирования, содержания, ремонта и эксплуатации, развития общего имущества многоквартирных домов, в том числе прием платежей населения и собственников за коммунальные услуги, членских взносов, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;

2.2.3. обеспечение принятия решений собственниками в многоквартирных домах о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом;

2.2.4. заключение от своего имени по поручению и в пользу собственников договоров с организациями, обеспечивающих собственников в многоквартирных домах

коммунальными услугами: энергоснабжением, отоплением, горячим и холодным водоснабжением, водоотведением и иными услугами;

2.2.5. обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых помещений, общего имущества, в том числе земельного участка, на котором расположены многоквартирные дома, обслуживающие их сети инженерно-технического обеспечения и другие элементы инфраструктуры;

2.2.6. обеспечение исполнения членами Товарищества своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищества;

2.2.7. взыскание убытков, причинённых Товариществу, в том числе его членами;

2.2.8. защита охраняемых законом гражданских прав и интересов членов Товарищества (по правоотношениям, вытекающим из членства в Товариществе);

2.2.9. защита прав собственников помещений многоквартирных домов на объекты общей собственности;

2.2.10. организация крытых и открытых охраняемых стоянок для авто - мото - транспорта собственников и владельцев помещений;

2.2.11. содержание и благоустройство придомовых территорий;

2.2.12. текущий ремонт помещений, конструкций многоквартирных домов, инженерных сооружений;

2.2.13. представление общих интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами, в том числе с органами государственной власти и управления, органами местного самоуправления, в судах;

2.2.14. организации делопроизводства и работы, связанной с регистрацией по месту жительства и месту пребывания граждан, оформление документов для замены и получения паспортов;

2.2.15. консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества;

2.2.16. консультирование юридических лиц по вопросам организации и деятельности ТСЖ;

2.2.17. создание условий для содержания домашних животных и оборудование мест для их выгула;

2.2.18. ведение реестра собственников и владельцев помещений;

2.2.19. создание спортивных, досуговых центров;

2.2.20. установка, поверка тепло - и водосчетчиков, создание поверочных центров, лабораторий контроля качества предоставляемых коммунальных услуг.

2.2.21. проведение развивающих, спортивных, культурно-массовых занятий и мероприятий для детей, подростков, молодежи, собственников и владельцев помещений;

2.2.22. сдача в аренду помещений, а также сдача мест общего пользования, фасадов и крыш зданий;

2.2.23. иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества;

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

3.1. Товарищество вправе:

3.1.1. заключать в соответствии с законодательством договоры о содержании и текущем ремонте общего имущества в многоквартирных домах, договоры об оказании услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений, а также членов Товарищества.

3.1.2. утверждать смету доходов и расходов деятельности Товарищества, в том числе определять размер необходимых расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах, размер специальных взносов и отчислений в резервный фонд, а также расходов на другие цели, установленных Уставом Товарищества;

3.1.3. устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов деятельности

Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирных домах в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах;

3.1.4. организовывать и проводить Общие собрания членов ТСЖ и собственников помещений многоквартирных домов;

3.1.5. выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам помещений в многоквартирных домах;

3.1.6. пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

3.1.7. передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

3.1.8. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

3.1.9. на основании решений общих собраний собственников многоквартирных домов заключать договоры о капитальном ремонте общего имущества домов.

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

3.2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирных домах;

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

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

3.2.4. осуществлять в соответствии с требованиями законодательства застройку выделенных земельных участков;

3.2.5. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;

3.2.6. страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности от любых видов риска, причинения вреда и уничтожения;

3.2.7. осуществлять в соответствии с требованиями законодательства перевод подвальных помещений в нежилые помещения.

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

3.4. Заключать договоры на обслуживание и управление объектов жилого и нежилого фонда.

3.5. Товарищество обязано:

3.5.1. обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

3.5.2. осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ;

3.5.3. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирных домах;

3.5.4. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников помещений;

3.5.5. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в

установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирных домах или препятствующих этому;

3.5.6. представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирных домах в отношениях с третьими лицами;

3.5.7. вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов РФ;

3.5.8. представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ в течение 3-х месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав Товарищества изменений, заверенных Председателем Товарищества и Секретарем общего собрания членов Товарищества, копий устава Товарищества, выписку из протокола общего собрания о принятии решения о внесении изменений в устав Товарищества с приложением заверенных председателем Товарищества и Секретарем общего собрания копий текстов соответствующих изменений.

4. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

4.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, находящееся на балансе ТСЖ.

4.2. Средства Товарищества состоят из:

4.2.1. взносов и обязательных платежей членов Товарищества, а также взносов в специальные фонды, предусмотренные пунктом 4.3. Устава Товарищества;

4.2.2. взносов и обязательных платежей не членов Товарищества;

4.2.3. бюджетных ассигнований;

4.2.4. доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

4.2.5. субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирных домах, проведение текущего ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4.2.6. прочих поступлений.

4.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования и расходования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

4.4. Порядок планирования, получения (сбора), учета и распоряжения имуществом и средствами Товарищества определяется действующим законодательством, настоящим Уставом, сметой доходов и расходов Товарищества, утверждаемыми Общим собранием.

4.5. Доходы от использования общего имущества собственников многоквартирных домов не являются собственностью Товарищества. Доходы от использования общего имущества собственников помещений одного многоквартирного дома не могут расходоваться на нужды собственников помещений других многоквартирных домов.

4.6. Прибыль от хозяйственной деятельности Товарищества не может распределяться между членами Товарищества, а должна быть направлена для оплаты общих расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества и/или направляться в специальные фонды, созданные по решению Общего собрания.

4.7. На основании решений общих собраний собственников многоквартирных домов Товарищество вправе выступать владельцем счетов капитального ремонта, размещаемых в кредитных учреждениях, получателем кредитов и займов на капитальных

ремонт общего имущества в многоквартирном доме и иных прав, предусмотренных жилищным кодексом Российской Федерации.

5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ.

5.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирных домах на основании заявления о вступлении в Товарищество.

5.2. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны, попечители в установленном законодательством порядке.

5.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления с выходе из членов Товарищества и/или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирных домах.

5.4. При реорганизации юридического лица - члена Товарищества, либо смерти гражданина - члена Товарищества, их правопреемники (наследники), приобретатели имущества члена Товарищества по договору входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на указанное имущество после подачи заявления о вступлении в Товарищество.

5.5. Доля члена Товарищества в общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего члену Товарищества.

5.6. На общем собрании членов Товарищества член Товарищества обладает количеством голосов, пропорциональным доле участия в общей собственности.

6. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

6.1. Член Товарищества имеет право:

6.1.1. участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;

6.1.2. созывать общее собрание членов товарищества;

6.1.3. вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов, проведению внеочередных проверок ревизионной комиссии;

6.1.4. присутствовать на заседаниях Правления Товарищества. Вносить предложения по повестке дня заседаний Правления. Заносить свое мнение в протокол заседания Правления;

6.1.5. вносить добровольные взносы и иные необязательные платежи;

6.1.6. вносить предложения по решениям вопросов по повестке дня Общего собрания членов Товарищества;

6.1.7. осуществлять другие права, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом.

6.2. Члены Товарищества и собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества имеют право:

6.2.1. получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества;

6.2.2. предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;

6.2.3. Знакомиться со следующими документами:

6.2.3.1. Уставом Товарищества, с внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;

6.2.3.2. реестром членов Товарищества;

6.2.3.3. бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, со сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);

6.2.3.4. заключениями ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

6.2.3.5. документами, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

6.2.3.6. протоколами общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

6.2.3.7. документами, подтверждающими итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания в форме заочного голосования;

6.2.3.8. технической документацией на многоквартирные дома и иными связанными с управлением данными домами документами;

6.2.3.9. иными, предусмотренными Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества, внутренними документами Товарищества.

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

7. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

7.1. Член Товарищества обязан:

7.1.1. соблюдать Устав и внутренние регламенты Товарищества. Выполнять решения общего собрания и Правления Товарищества, принятые в пределах их компетенции, соблюдать регламент общего собрания и заседания Правления;

7.1.2. содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;

7.1.3. использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;

7.1.4. использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;

7.1.5. соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирных домов и придомовой территории;

7.1.6. оплачивать в срок до 10 числа месяца следующего за расчетным месяцем, предоставленные коммунальные услуги (услуги по водоснабжению, теплоснабжению, канализации, электроснабжению и т.д.), обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, взносы в фонд капитального ремонта общего имущества в размере, определенном общим собранием собственников дома, а также обязательные платежи за охрану и пропускной режим. Неиспользование собственником принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и текущий ремонт и охрану общего имущества.

7.1.7. в случае нарушения сроков оплаты предоставленных коммунальных услуг и обязательных платежей член Товарищества и собственник помещения, обязан уплатить Товариществу пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты до дня фактической оплаты включительно;

7.1.8. по согласованию обеспечивать доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;

7.1.9. устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников помещений, либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, использующими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения;

7.1.10. предоставлять правлению Товарищества достоверные сведения для Реестра членов Товарищества, позволяющие его идентифицировать и осуществлять с ним связь, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении;

7.1.11. выполнять иные обязанности, вытекающие из действующего законодательства, настоящего Устава и решений общего собрания Товарищества.

8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

8.1. Органами управления Товариществом являются:

8.1.1. общее собрание членов Товарищества;

8.1.2. правление Товарищества.

8.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляет председатель Правления.

8.3. Органом Контроля Товарищества является Ревизионная комиссия.

9. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА.

9.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Уставом Товарищества, но не реже 1 раза в год

9.2. Очередное общее собрание членов товарищества созывается ежегодно не позднее 90 дней с момента окончания финансового года. Общее собрание может быть созвано по инициативе Правления, по требованию ревизионной комиссии, а также по инициативе любого члена Товарищества. Помимо очередного общего собрания в товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов товарищества. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе Правления, по требованию ревизионной комиссии, а также по инициативе любого члена Товарищества. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

9.3. Общее собрание членов Товарищества может быть проведено в форме очного голосования (совместное присутствие собственников помещений для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) или в форме заочного голосования (передачи Правлению Товарищества по адресу, который указан в сообщении о проведении Общего собрания, оформленных в письменной

форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование).

9.4. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену товарищества под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом). Уведомление также публикуется в местах общего пользования домов (подъездах, холлах). Уведомление направляется и публикуется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания членов товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указываются:

1. сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
2. форма проведения данного собрания (очное или заочное голосование);
3. дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
4. повестка дня собрания;
5. порядок ознакомления с информацией и/или материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где можно ознакомиться с их печатными и электронными копиями. Указанные материалы предоставляются для ознакомления не позднее даты опубликования уведомления о проведении общего собрания.

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

9.5. Каждый член товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов, пропорциональным доле участия в общей собственности.

9.6. Общее собрание правомочно, если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме - члены Товарищества, или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества, кроме случаев, предусмотренных п. 9.10 настоящего Устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.

9.7. В случае если инициатором проведения общего собрания является правление, то общее собрание ведет председатель правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления. В иных случаях собрание ведет председатель собрания, избранный большинством голосов присутствующих на собрании. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

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

9.8. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относится:

- 9.8.1. внесение изменений в Устав Товарищества;
- 9.8.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 9.8.3. выбор способа управления многоквартирным домом или передача функций управления управляющей компании;
- 9.8.4. принятие решений об отчуждении, сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирных домах;
- 9.8.5. принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, текущем ремонте недвижимого имущества;
- 9.8.6. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 9.8.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной

деятельности Товарищества;

9.8.8. образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирных домах и его оборудования;

9.8.9. утверждение годового плана финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;

9.8.10. рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

9.8.11. определение размера вознаграждения членов Правления и Ревизионной комиссии Товарищества;

9.8.12. избрание и прекращение полномочий (в том числе досрочное) Правления (членов Правления) и ревизионной комиссии Товарищества;

9.8.13. установление размера и периодичности платежей и взносов членов Товарищества;

9.8.14. принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположены многоквартирные дома, в том числе введение ограничения пользования им;

9.8.15. принятие решений о передаче в пользование общего имущества и введение ограничений на использование общего имущества.

9.8.16. Принятие правил и внутренних регламентов, регулирующих отдельные сферы деятельности Товарищества.

9.8.17. Другие вопросы, предусмотренные Уставом, Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

9.9. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества, а так же по решению Общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах вопросы, отнесенные к их компетенции.

9.10. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества в соответствии с п.п. 9.8.2.; 9.8.6; решение принимается не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества. По вопросам, предусмотренным п.п. 9.8.4, 9.8.5, 9.8.14 решение принимается не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников помещений. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

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

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

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

1. сведения о лице, участвующем в голосовании.
2. сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании на помещение в соответствующем многоквартирном доме, в котором создано товарищество.
3. решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

В случае голосования доверенного лица члена Товарищества к решению должна быть приложена копия доверенности.

9.14. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение представлением одним из них общих интересов в Товариществе.

9.15. Решения, принятые общим собранием собственников помещений многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме лицом, по инициативе которого было создано такое собрание путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома определенном решением общего собрания собственников помещений и доступном для всех собственников помещений в данном доме, на досках для объявлений, на сайте в сети Интернет, не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

10. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА.

10.1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

10.2. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества.

10.3. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества сроком на два года в количестве 14 (четырнадцать) человек.

10.4. Выборы членов Правления проводятся в два этапа:

10.4.1. На первом этапе члены товарищества выбирают кандидатов в члены Правления Товарищества путем проведения предварительных выборов по домам.

Кандидаты в члены Правления выбираются из членов ТСЖ, набравших наибольшее количество голосов на обще-домовых собраниях в следующем порядке:

- от корпуса 1 выбираются 5 (пять) кандидатур;
- от корпуса 2 выбираются 3 (три) кандидата;
- от корпуса 3 выбираются 6 (шесть) кандидатов.

Выбранные кандидатуры вносятся в список кандидатов в члены Правления Товарищества.

10.4.2. В ходе второго этапа выборов членов Правления Товарищества, список кандидатов в члены Правления Товарищества утверждается Общим собранием.

10.5. Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества.

10.6. 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. Передоверие членом Правления своих полномочий иному лицу не допускается.

10.8. Правление собирается на свои заседания по мере необходимости.

10.9. Заседание Правления может быть созвано Председателем Правления, членом правления или по инициативе любого члена ТСЖ.

10.10. В обязанности Правления Товарищества входит:

- 10.10.1. контроль над деятельностью Председателя Правления;
- 10.10.2. обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- 10.10.3. составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 10.10.4. контроль своевременности внесения членами Товарищества, иными собственниками помещений в многоквартирных домах установленных обязательных платежей и взносов;
- 10.10.5. ведение реестра членов Товарищества, контроль делопроизводства, бухучета и бухгалтерской отчетности;
- 10.10.6. созыв и организация проведения Общего собрания членов Товарищества;
- 10.10.7. организация коммерческой деятельности для пополнения статей бюджета Товарищества;
- 10.10.8. ежеквартальная подготовка и публикация (не позднее 10 числа следующего месяца) отчетности о деятельности Правления за прошедший квартал;
- 10.10.9. управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 10.10.10. наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 10.10.11. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества, а также на капитальный ремонт общего имущества в случае принятия такого решения собственниками многоквартирного дома (на основании решения общего собрания собственников дома).
- 10.10.12. выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.
- 10.11. Правление вправе распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с годовым финансово-хозяйственным планом деятельности Товарищества. Правление может распоряжаться средствами Товарищества с превышением расходов, предусмотренных годовым финансово-хозяйственным планом деятельности Товарищества, по решению общего собрания, или в чрезвычайных ситуациях.
- 10.12. Правление Товарищества вправе проводить внеочередные заседания Правления. Внеочередные заседания Правления Товарищества созываются любым членом правления или по инициативе любого члена ТСЖ.
- 10.13. Извещение о проведении заседания Правления вручается членам правления за три дня до даты проведения заседания и вывешивается на доске объявлений в помещении правления. Так сложно?
- 10.14. Повестка дня заседания Правления Товарищества утверждается Председателем Правления Товарищества или членом Правления Товарищества, созывающим заседание Правления Товарищества.
- 10.15. Правление Товарищества вправе рассмотреть вопросы, не включенные в повестку дня заседания Правления Товарищества, если за рассмотрения указанных вопросов проголосовало большинство членов Правления, присутствующих на заседании Правления Товарищества.
- 10.16. Члены Товарищества имеют право свободно посещать любые заседания Правления, вносить предложения по повестке дня, участвовать в прениях и заносить свое мнение в протокол заседания правления.
- 10.17. Член Товарищества, присутствующий на заседании Правления Товарищества обязан соблюдать регламент заседания Правления, соблюдать порядок и общепринятые нормы поведения. Председательствующий на заседании вправе прервать заседание Правления Товарищества для удаления лиц, мешающих проведению заседания.
- 10.18. В ходе заседания, Правление вправе назначить дату, время и место

проведения следующего заседания Правления Товарищества.

10.19. Заседание Правления Товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие 50% от общей численности членов Правления Товарищества. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа членов правления, присутствующих на заседании, оформляются протоколом и подписываются Председателем Правления.

10.20. Правление Товарищества формирует рабочие группы, курирующие различные сферы деятельности Товарищества. Рабочие группы имеют право привлекать к своей деятельности членов Товарищества и собственников.

10.21. В случае выведения члена Правления из состава Правления, члены Товарищества вправе избрать нового члена Правления по правилам, установленным п. 10.4. настоящего Устава.

10.22. Деятельность членов Правления поощряется по результатам деятельности Товарищества за год и (или) по решению Общего собрания членов Товарищества.

11. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

11.1. Правление Товарищества большинством голосов избирает из своего состава Председателя Правления Товарищества на срок, не превышающий срок полномочий действующего Правления.

11.2. Правление Товарищества вправе большинством голосов отстранить Председателя Правления Товарищества и избрать нового Председателя Правления Товарищества.

Предыдущий Председатель обязан в течение трёх рабочих дней передать свои полномочия новому Председателю, в том числе предпринять действия, требуемые законодательством при смене лица, действующего без доверенности от имени организации.

11.3. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, решений общего собрания, координирует деятельность членов Правления и рабочих групп Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем работникам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

11.4. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные и иные документы и договоры, представляет Товарищество в судебных, официальных и административных учреждениях, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества, правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание домов, положение об оплате их труда.

11.5. В обязанности Председателя Правления входит:

11.5.1. подписание от имени Товарищества трудовых договоров с работниками, обслуживающими многоквартирные дома и увольнение таких работников;

11.5.2. заключение иных договоров от имени Товарищества, в том числе на обслуживание, эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах;

11.5.3. контроль осуществления расчетов с подрядными организациями, контроль за правильностью и своевременностью ведения налоговой отчетности, соблюдением налогового и трудового законодательства;

11.5.4. разработка инструкций и правил внутреннего распорядка для обслуживающего персонала товарищества, положения об оплате их труда;

11.5.5. контроль ведения делопроизводства, ведения бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

11.6. Председатель правления имеет право:

11.6.1. издавать приказы, давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, которые для них обязательны;

11.6.2. выдавать доверенности, в том числе с правом передоверия;

11.6.3. открывать расчетные и иные счета в кредитных учреждениях, в том числе специальные счета для формирования фондов капитального ремонта домов, входящих в ТСЖ на основании решений общего собрания собственников многоквартирных домов.

11.6.4. распоряжаться имуществом товарищества, в том числе денежными средствами в полном объеме, в соответствии с – финансово- хозяйственным - планом. Совершать сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием.

11.7. Должность Председателя Правления является выборной и не оплачивается. Поощрение деятельности Председателя осуществляется по результатам деятельности товарищества за год на основании решения Правления или общего собрания.

11.8. Досрочное избрание или переизбрание Председателя осуществляется по инициативе любого члена правления.

12. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА.

12.1. Контроль над работой Правления, соблюдение им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общего собрания осуществляет Ревизионная комиссия.

12.2. 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 и работники Товарищества.

12.3. Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

12.4. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества действует на основании Положения о ревизионной комиссии, утверждаемого Общим собранием.

13. КРУПНЫЕ СДЕЛКИ.

13.1. Крупной сделкой является сделка или несколько взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения Товариществом прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет более 1/12 расходной части годового финансового плана Товарищества.

13.2. Стоимость отчуждаемого Товариществом в результате крупной сделки имущества определяется на основании данных его бухгалтерского учета, а стоимость приобретаемого Товариществом имущества - на основании цены предложения.

13.3. Решение о совершении крупной сделки, не предусмотренной сметой доходов и расходов на текущий финансовый год, принимается Правлением Товарищества. В случае если крупная сделка превышает 1/4 расходной части годового финансового плана Товарищества, то решение о совершении крупной сделки должно быть вынесено на Общее собрание Товарищества.

13.4. Крупная сделка, совершенная с нарушением требований, предусмотренных настоящей статьей, может быть признана недействительной по иску Товарищества или его члена.

14. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

14.1. Реорганизация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

14.3. Ликвидация Товарищества собственников жилья может быть осуществлена:

- по решению Общего собрания Товарищества;
- по решению суда.

Ликвидация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

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

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

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

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

15.5. Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу.

Устав утвержден общим собранием членов Товарищества собственников жилья «Фортуна-4» (протокол № 1 от "07" марта 2013 г).



Всего прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

ЛИСТОВ

