

УТВЕРЖДЕН

Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: г. Железнодорожный, ул. Центральная, дом 8
(Протокол № 1 от «27» июня 2015 г.)

УСТАВ
Товарищества собственников недвижимости
«Центральная 8»

Московская область, г. Железнодорожный
2015 г.

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Центральная 8» (далее – Товарищество) создано решением общего собрания собственников в многоквартирном доме (протокол №1 от 27 июня 2015), расположенном по адресу: 143981, Московская область, г. Железнодорожный, ул. Центральная, дом 8 для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (МКД), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в МКД, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данных домах, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами.

1.2. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников недвижимости «Центральная 8». Сокращенное наименование: ТСН «Центральная 8».

1.3. Товарищество имеет официальный сайт в сети Интернет <http://www.cnt8.ru>.

1.4. Место нахождения Товарищества: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Центральная, дом 8.

1.5. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с гражданским и жилищным законодательством РФ, настоящим Уставом и иных нормативных правовых актов.

1.6. Товарищество не ставит своей целью получение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Уставом. Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной 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.

1.7. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты. Товарищество может иметь эмблему и иную символику, зарегистрированную в установленном порядке.

1.8. Товарищество может от своего имени совершать сделки, кроме сделок с имуществом собственников недвижимости, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы собственников в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления.

1.9. Решение о создании Товарищества принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

1.10. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в судах.

1.11. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, исключая имущество собственников недвижимости. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, в том числе 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. Собственник помещений в МКД несет бремя расходов на содержание общего имущества.

1.13. 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.

1.14. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.15. По вопросам, не нашедшим отражение в Уставе, Товарищество руководствуется действующим законодательством Российской Федерации.

2. Термины и определения

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

Товарищество - Товарищество собственников недвижимости «Центральная 8», основанное добровольном объединении собственников помещений в многоквартирном доме, для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (общим имуществом), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством РФ пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Собственник - собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Член Товарищества - собственник, вступивший в установленном порядке в Товарищество.

Многokвартирный дом – дом, расположенный по адресу: 143981, Московская область, ул. Центральная, д. 8, находящихся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

Помещение - часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

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

Состав общего имущества определяется в соответствии с жилищным законодательством РФ, включая сдачу в аренду или в наем общего имущества в предусмотренном законе порядке, а также использование общего имущества для предпринимательской деятельности, осуществляемой в соответствии с настоящим Уставом.

Доля в праве общей собственности - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо общем собрании членов Товарищества. Доля собственника помещений в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме рассчитывается как соотношение площади, принадлежащего ему помещения, к площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

Коммунальные услуги - предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению (теплоснабжению).

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

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

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

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

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

Плата за жилое помещение - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения.

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

3. Имущество и средства Товарищества.

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

3.2. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества, взносов собственников, не являющихся членами Товарищества, на совместное управление общим имуществом;

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

- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством РФ случаях;

- платежей собственников на проведение капитального ремонта общего имущества, в случае принятия собственниками помещений решения о проведении такого ремонта;

- прочих поступлений.

3.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества. Размер специального фонда устанавливается сметой доходов и расходов Товарищества.

3.4. Товарищество вправе образовать резервный фонд, на восстановление и ремонт общего имущества и его оборудования. Порядок образования резервного фонда определяется общим собранием членов Товарищества. Размер резервного фонда устанавливается сметой доходов и расходов Товарищества.

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

3.6. По решению общего собрания членов Товарищества Товарищество может вкладывать часть свободных денежных средств в ценные бумаги.

3.7. Доля каждого собственника помещений в многоквартирном доме в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна доле принадлежащих ему помещений.

3.8. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей участия.

3.9. Собственники и лица, пользующиеся помещениями собственника, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить неустойку (пени) в порядке, установленном законодательством РФ, действующем на момент расчета.

3.10. Неиспользование собственником принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения его полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

3.11. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке.

4. Изменение и дополнение устава Товарищества

4.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества или утверждение Устава в новой редакции относится к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества. Изменения и дополнения к Уставу Товарищества не могут противоречить Жилищному кодексу Российской Федерации, иным федеральным законам и нормативным актам.

4.2. Решение по вопросам внесения изменений и дополнений в Устав Товарищества или утверждения Устава в новой редакции принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

4.3. Изменения и дополнения Устава подлежат государственной регистрации,

4.4. Устав Товарищества в новой редакции составляется в четырех экземплярах, имеющих одинаковую силу.

5. Реорганизация и ликвидация Товарищества

5.1. В случае реорганизации Товарищества в форме слияния или присоединения к другому товариществу либо ликвидации Товарищества оно прекращает свою деятельность.

5.2. При реорганизации Товарищества в форме слияния или присоединения к другому Товариществу его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

5.3. В случае присоединения к Товариществу другого товарищества Товарищество продолжает свою деятельность. При этом в Устав Товарищества в установленном порядке вносятся необходимые изменения и дополнения.

5.4. В случае присоединения к Товариществу другого товарищества права и обязанности последнего переходят к Товариществу в соответствии с передаточным актом.

5.5. Товарищество ликвидируется по решению общего собрания членов Товарищества, принятому в порядке, установленном Жилищным кодексом, либо по решению суда.

5.6. При ликвидации Товарищества общее имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется в соответствии с долями участия членов Товарищества без выделения в натуре в стоимостном выражении. Общее собрание, принимающее решение о ликвидации Товарищества, может установить иной порядок распределения имущества, не противоречащий действующему законодательству РФ.

6. Цели, предмет и виды деятельности Товарищества

6.1. Товарищество создается с целью создания наилучших условий для осуществления и защиты прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме

6.2. Предметом деятельности Товарищества является:

6.2.1 Совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме.

6.2.2. 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 неоказания услуг.

6.2.3. Владение, пользование и в установленных законодательством РФ пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

6.2.4. Представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями, а также в судебных, государственных и муниципальных органах.

6.2.6. Улучшение условий проживания собственников помещений.

6.2.7. Сохранение и приращение общего имущества.

6.2.8. Модернизация общего имущества, в т.ч. строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества.

6.2.9. Обеспечение соблюдения членами Товарищества, арендаторами, нанимателями правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования, придомовой территорией.

6.2.10. Представление интересов Товарищества в качестве истца и ответчика в судах.

6.3. Товарищество может осуществлять управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме штатными сотрудниками Товарищества.

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

6.5. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников недвижимости.

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

6.7. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности в соответствии с законодательством РФ:

6.7.1. Обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирных домах;

6.7.2 Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирных домах;

6.7.3 Сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирных домах.

6.8. Доходы Товарищества не распределяются между его членами. На основании решения общего собрания членов Товарищества, доходы Товарищества могут расходоваться на предусмотренные настоящим Уставом цели.

7. Права Товарищества

7.1. Товарищество вправе:

7.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирными домами и иные обеспечивающие управление многоквартирными домами, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, договоры об оказании коммунальных услуг, эксплуатацию, ремонт общего имущества, помещений, находящихся в собственности Товарищества с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности.

7.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, эксплуатацию недвижимости и благоустройство территории, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Жилищным Кодексом РФ и настоящим Уставом цели.

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

- 7.1.4. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирных домах и предоставлять им услуги;
- 7.1.5. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 7.1.6. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- 7.1.7. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.
- 7.1.8. Предъявлять иски к Собственникам при неуплате последними обязательных платежей и иных сборов и взносов, установленных законодательством. Требовать полного возмещения убытков, причиненных Товариществу невыполнением собственниками обязательств по уплате обязательных платежей, в том числе судебном порядке.
- 7.1.9. осуществлять страхование общего имущества многоквартирного дома.
- 7.1.10. совершать иные действия, не противоречащие законодательству.
- 7.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирных домах, Товарищество вправе:
- 7.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирных домах;
- 7.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирных домах;
- 7.2.3. Получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в МКД, земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 7.2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в МКД застройку прилегающих к такому дому или домам выделенных земельных участков;
- 7.2.5. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

8. Обязанности Товарищества

- 8.1. Товарищество обязано:
- 8.1.1. Выполнять требования Устава Товарищества, законодательных и нормативных актов Российской Федерации, иных нормативных правовых актов.
- 8.1.2. Добросовестно осуществлять управление многоквартирным домом.
- 8.1.3. Обеспечивать выполнение членами Товарищества, а также собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества, обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, настоящим Уставом, решениями общего собрания собственников и правления Товарищества.
- 8.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества.
- 8.1.5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, контроль за использованием общего имущества в соответствии с целевым назначением и нормами жилищного и гражданского законодательства Российской Федерации.
- 8.1.6. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту (текущему и капитальному) общего имущества. Заключать договоры с предприятиями и организациями.
- 8.1.7. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирных домах или препятствующих этому.
- 8.1.8. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирных домах, связанные с управлением общим имуществом в МКД, в том числе в отношениях с третьими лицами.

8.1.9. Проводить техническую инвентаризацию и осуществлять капитальный ремонт многоквартирного дома в установленном законом порядке.

8.1.10. Вести реестр членов Товарищества.

9. Членство в Товариществе

9.1. Членами Товарищества могут быть граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления, являющиеся собственниками помещений.

9.2. Членство в Товариществе возникает у собственника на основании заявления о вступлении в Товарищество.

Членами Товарищества могут стать наследники членов Товарищества, несовершеннолетние лица, а также лица, к которым перешло право собственности на помещения в результате предусмотренных законодательством РФ сделок с недвижимостью.

При создании Товарищества членство в Товариществе возникает у всех собственников, выразивших свое волеизъявление об этом с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

9.3. Членство в Товариществе является добровольным. Член Товарищества в любое время может выйти из Товарищества, подав об этом письменное заявление о выходе из Товарищества.

Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение, его смерти, ликвидации юридического лица - собственника помещения либо ликвидации Товарищества как юридического лица.

9.4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

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

9.6. Член товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполнявший свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательстве.

10. Права и обязанности членов Товарищества

10.1. Член Товарищества имеет право:

10.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым и (или) нежилым помещением.

10.1.2. Участвовать в управлении Товариществом как лично, так и через своего представителя, избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества.

10.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

10.1.4. Передавать нанимателю либо арендатору жилого и/или нежилого помещения право голоса.

10.1.5. Производить усовершенствования и изменения, переустройство и перепланировку внутри принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения в порядке, установленном законодательством.

10.1.6. Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

10.1.7. Направлять предложения для сметы доходов и расходов Товарищества.

10.1.8. Член Товарищества обладает и другими правами, предусмотренными законодательством РФ и настоящим Уставом.

10.2. Член Товарищества обязан:

10.2.1. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям.

10.2.2. Выполнять требования настоящего Устава, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества.

10.2.3. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории,

10.2.4. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, управлением, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом недвижимого имущества в жилищной сфере, в соответствии с процентной долей участия в общей долевой собственности, закрепленной за помещением, своевременно производить оплату коммунальных услуг, обязательных платежей, целевых взносов и сборов в размере, установленном общим собранием членов Товарищества.

10.2.5. Содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный и текущий ремонт за свой счет.

10.2.6. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению и не нарушать права и интересы других собственников помещений в многоквартирном доме по пользованию данными объектами.

10.2.7. Обеспечивать доступ к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих частей в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности, или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

10.2.8 В случае продажи принадлежащего ему на праве собственности жилого и/или нежилого помещения предоставить покупателю в дополнение к документам, предусмотренным гражданским законодательством, копию настоящего Устава и сведения о его обязательствах Товариществу. Член Товарищества обязан письменно уведомить Правление Товарищества о продаже с указанием имени, адреса и реквизитов нового владельца.

10.2.9. Соблюдать иные установленные общим собранием членов Товарищества требования.

11. Органы управления и контроля Товарищества

11.1. Органами управления Товарищества являются:

11.1.1. Общее собрание членов Товарищества (см. п. 12 настоящего Устава). Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества

11.1.2. Правление Товарищества (см. п. 13 настоящего Устава).

11.1.3. Председатель Правления (см. п. 14 настоящего Устава).

Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества, во главе с председателем правления.

11.2. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества, за законностью действий правления и председателя Товарищества, соблюдением ими действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общих собраний осуществляет ревизионная комиссия (см. п. 15 настоящего Устава).

12. Общее собрание членов Товарищества

12.1. Общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

12.2. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в очной форме (совместное присутствие членов Товарищества) или в форме заочного голосования, т.е. передачей в место или по адресу, которые указаны в уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества, решений членов Товарищества в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

12.3. Общее собрание членов Товарищества в форме заочного голосования вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества.

12.4. Голосование на общем собрании членов Товарищества в форме заочного голосования осуществляется путем принятия членами Товарищества решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

12.5. Для решения вопросов, связанных с управлением в Товариществе, в том числе, при проведении общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования. Товарищество является администратором общего собрания членов ТСН «Центральная 8» в форме заочного.

12.6. Голосование на общем собрании членов Товарищества в очной форме может проводиться посредством опроса в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

12.7. Общее (в т.ч. внеочередное) собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе правления Товарищества, Председателя Товарищества, не менее чем одной трети членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии.

12.8. Организация общего собрания членов Товарищества:

12.8.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется по усмотрению лица, по инициативе которого созывается общее собрание, одним из следующих вариантов (или путем сочетания нескольких вариантов):

- письменно оформленные уведомления о проведении общего собрания членов Товарищества направляются каждому члену Товарищества в его почтовый ящик, по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Центральная, дом 8;
- путем размещения на стендах (досках объявлений) каждого подъезда дома;
- путем сообщения по электронной почте (в случае, если такая почта была указана членом Товарищества в качестве средства связи с ним и представлена в правление Товарищества).

Уведомление направляется членам Товарищества, или размещаются на стендах (досках объявлений) подъездов не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

12.8.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, дата, место и время проведения общего собрания и выносимые на обсуждение вопросы (повестка дня), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на таком 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.

12.8.3. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

12.8.4. Общее собрание членов Товарищества может быть проведено по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

12.8.5. Член Товарищества вправе участвовать в общем собрании и голосовать лично, либо через уполномоченное им лицо (представитель). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ.

12.8.6. Общее собрание членов Товарищества правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества, являющихся собственниками помещений в МКД и обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

12.8.7. В случае отсутствия на общем собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату, время и место проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано не позднее 60 суток с момента несостоявшегося собрания.

12.8.8. Общее собрание ведет председатель Товарищества, а в случае его отсутствия — один из членов правления Товарищества. В случае отсутствия вышеуказанных лиц собрание ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их уполномоченных представителей.

12.8.9. Решение общего собрания членов Товарищества принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества и их представители. Решения общего собрания, принятые в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в

голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

12.8.10. На общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, без права голоса.

12.9. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относится:

12.9.1. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества.

12.9.2. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества.

12.9.3. Принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества.

12.9.4. Предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом.

12.9.5. Установление размеров обязательных платежей и взносов членов Товарищества.

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

12.9.7. Образование специальных фондов Товарищества, расходующиеся на предусмотренные Уставом цели, в том числе резервного фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и оборудования многоквартирного дома, проведение капитального ремонта общего имущества.

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

12.9.9. Предоставление в пользование или ограниченное пользование части общего имущества в многоквартирном доме.

12.9.10. Определение направлений использования дохода от хозяйственной и предпринимательской деятельности Товарищества.

12.9.11. Принятие решений о страховании имущества Товарищества и общего имущества в многоквартирном доме.

12.9.12. Принятие решений о сдаче в аренду части общего имущества в многоквартирном доме.

12.9.13. Избрание членов правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии.

12.9.14. Рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии.

12.9.15. Утверждение отчетов о деятельности Товарищества, в т.ч. заключений ревизионной комиссии.

Заключение ревизионной комиссии утверждается общим собранием только после предоставления ревизионной комиссии сведений о направлении его для ознакомления в правление Товарищества.

12.9.16. Определение способов стимулирования членов Правления Товарищества.

12.9.17. Другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции общего собрания членов Товарищества.

12.10. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества в соответствии с подпунктами 12.9.1, 12.9.8., 12.9.10., 12.9.12. настоящего Устава, решения принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

13. Правление Товарищества

13.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах и компетенции общего собрания членов Товарищества.

13.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок два года. Члены правления могут избираться в состав Правления неограниченное число раз.

13.3. Правление Товарищества состоит не более чем из девяти членов. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя правления. На заседании правления с повесткой дня, в которую включен вопрос об избрании председателя правления Товарищества, должны

присутствовать все члены правления. Первичное избрание председателя правления Товарищества осуществляется общим собранием собственников в многоквартирном доме, на котором принимается решение о создании Товарищества.

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

13.5. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества. Члены правления Товарищества при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

13.6. Заседание правления Товарищества проводится не реже одного раза в квартал и созывается председателем или одним из членов Правления.

13.7. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества, являющихся собственниками помещений в МКД. Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления Товарищества.

13.8. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества.

13.9. Правление Товарищества вправе досрочно прекратить полномочия председателя правления Товарищества, избранного на заседании правления Товарищества. Полномочия председателя правления Товарищества считаются досрочно прекращенными в случае, если все члены правления Товарищества проголосовали за досрочное прекращение полномочий председателя правления Товарищества, за исключением председателя правления Товарищества, который не вправе принимать участие в данном голосовании. При отсутствии председателя правления Товарищества на заседании правления Товарищества, в повестку дня которого включен вопрос о досрочном прекращении полномочий председателя правления Товарищества, правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам такой повестки дня.

13.10. В обязанности правления Товарищества входят:

- 1) соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности;
- 4) управление многоквартирными домами или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирных домов и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирных домах;
- 7) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества в случаях, предусмотренных законодательством и настоящим Уставом;
- 9) определение порядка и места хранения Протоколов заседаний Правления, документов бухгалтерского учета и финансовой отчетности, протоколы общих собраний Товарищества, иных документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в течение срока, установленного законодательством и существования многоквартирного дома и Товарищества.

10) изменения (дополнения) повестки дня общего собрания Товарищества, если с таким предложением обращается инициативная группа, обладающая не менее чем 10% голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

11) ведение реестра собственников.

12) выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества обязанностей.

13.11. Член правления Товарищества вправе отказаться от членства в правлении Товарищества путем подачи заявления о выходе из членов правления Товарищества.

13.12. Членом правления Товарищества не может являться лицо, члены семьи которого входят в состав ревизионной комиссии Товарищества.

13.13. Правление вправе:

1) заключать договоры на управление многоквартирным домом с управляющей компанией;

2) осуществлять управление Товариществом самостоятельно заключив договоры с ресурсноснабжающими компаниями;

3) правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на его счете в банке в соответствии с финансовым планом (сметой доходов и расходов).

14. Председатель правления Товарищества

14.1. Председатель правления Товарищества избирается из числа членов правления Товарищества на срок два года. Председатель правления может избираться любой член правления неограниченное число раз. Председателем правления Товарищества не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо.

14.2. Председатель правления обеспечивает исполнение решений Правления.

14.3. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, 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, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным Кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества

14.4. Председатель правления Товарищества при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должен действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

14.5. Председатель правления Товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

14.6. По истечении установленного срока полномочия председателя правления прекращаются.

14.7. Председатель правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей общим собранием членов Товарищества, собранием членов Правления в случае если при осуществлении прав и исполнении обязанностей он будет действовать в ущерб Товариществу.

14.8. Председатель правления Товарищества осуществляет иные юридические действия от имени Товарищества на основании решений общего собрания и правления Товарищества в соответствии с их компетенцией.

14.9. Полномочия председателя правления Товарищества прекращаются с момента подачи им заявления о сложении полномочий, с момента прекращения права собственности в МКД.

15. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

15.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием членов Товарищества на срок на два года. По истечении установленного срока полномочия ревизионной комиссии прекращаются. Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Товарищества.

15.2. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества, а также их родственники.

15.3. Ревизионная комиссия (ревизор):

- 15.3.1. контролирует деятельность правления Товарищества и его председателя, а также проводит не реже одного раза в год плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;
- 15.3.2. представляет общему собранию членов Товарищества заключения по смете расходов Товарищества, годовому отчету и размерам обязательных платежей и членских взносов;
- 15.3.3. проверяет использование средств Товарищества по назначению;
- 15.3.4. проверяет использование дополнительных доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, средств специальных фондов.
- 15.3.5. отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.
- 15.4. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только общему собранию членов Товарищества.
- 15.5. Члены ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством РФ.
- 15.6. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества обязана:
- 15.7.1. Проверять выполнение правлением и председателем правления Товарищества решений общих собраний членов Товарищества, законность совершенных правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества.
- 15.7.2. Осуществлять ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению общего собрания членов Товарищества либо по требованию большинства членов правления Товарищества.
- 15.7.3. Предоставлять отчет о результатах ревизии на общее собрание членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений. Отчет предоставляется на общее собрание членов Товарищества только после направления его для ознакомления в правление Товарищества.
- 15.7.4. Информировать правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов Товарищества.

16. Прекращение деятельности Товарищества

- 16.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) 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:
- 16.3.1. По решению общего собрания членов Товарищества, в том числе в случае физического уничтожения многоквартирного дома.
- 16.3.2. По решению общего собрания членов Товарищества в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом.
- 16.3.3. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.
- 16.3.4. 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 РФ.
- 16.5. Товарищество совместно с другим Товариществом собственников недвижимости может создать объединение товариществ собственников недвижимости для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.
- 16.6. Ликвидация Товарищества считается завершенной с момента внесения записи об этом в Единый Государственный реестр юридических лиц.

17. Заключительные положения

- 17.1. Устав Товарищества утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.
- 17.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания членов Товарищества. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации.
- 17.3. Расходы по образованию и регистрации Товарищества распределяются между собственниками жилых и нежилых помещений, пропорционально их доли в праве общей собственности на общее имущество.
- 17.4. Настоящий Устав составлен в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую силу.
- 17.5. Государственная регистрация изменений, вносимых в учредительные документы Товарищества, осуществляется в том же порядке и в те же сроки, что и государственная регистрация некоммерческой организации.
- 17.6. Изменения учредительных документов Товарищества вступают в силу со дня их государственной регистрации.