

УТВЕРЖДЕН ПРОТОКОЛОМ №

ОБЩЕГО СОБРАНИЯ
СОБСТВЕННИКОВ
ПОМЕЩЕНИЙ ДОМА ПО
АДРЕСУ:

г. Москва, Смольная ул., д. 49
от «___» _____ 2018 г.

У С Т А В

товарищества собственников недвижимости (жилья) «ЖК Кристалл»

г. Москва, 2018 г.

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников недвижимости (жилья) «ЖК Кристалл» (далее – Товарищество) является некоммерческой корпоративной организацией, добровольным объединением собственников недвижимого имущества (помещений в жилом многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Смольная ул., д. 49), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом, в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами. Товарищество является видом товарищества собственников недвижимости, а именно товариществом собственников жилья, поскольку создано собственниками помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме и осуществлению деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, а также осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом. Товарищество действует в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.2. Полное наименование товарищества: Товарищество собственников недвижимости (жилья) «ЖК Кристалл». Краткое наименование: ТСН(Ж) «ЖК Кристалл».

1.3. Место нахождения Товарищества: г. Москва, Смольная ул., д. 49

1.4. Товарищество создается в соответствии с положениями Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иных нормативных правовых актов.

1.5. Товарищество создается в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Смольная ул. дом 49, далее по тексту – «дом».

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 может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

1.9. Товарищество может представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, в договорных отношениях с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, выступать истцом, ответчиком, третьим лицом и др. в суде.

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

2. Цель и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество создано в целях:

- совместного управления общим имуществом и имуществом общего пользования в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Смольная ул., дом 49 в рамках способа управления – управление товариществом

собственников недвижимости (товариществом собственников жилья как вид товарищества собственников недвижимости);

- обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в доме;
- осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества в доме;
- финансирования совместного использования, содержания, эксплуатации, развития общего имущества, в том числе приема платежей, оплата услуг ресурсоснабжающих, подрядных организаций, оформления документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- предоставления коммунальных и иных услуг собственникам и пользователям помещений в доме;
- защиты прав и интересов собственников недвижимого имущества в доме, связанных с управлением общим имуществом и имуществом общего пользования, в том числе в суде, в отношениях с третьими лицами;
- охраны общего имущества собственников недвижимости, подземного паркинга, прилегающей территории;
- содержания и благоустройство прилегающей территории;
- текущего или капитального ремонта общего имущества собственников недвижимости;
- строительства и реконструкции объектов недвижимости,

а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления общим имуществом и имуществом общего пользования либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений.

2.2. Товарищество выступает представителем собственников при заключении договоров на предоставление коммунальных услуг и иных договоров, связанных с деятельностью по содержанию, ремонту общего имущества и имущества общего пользования, по управлению домом и иных услуг, действуя от имени, в интересах и за счет собственников.

3. Права Товарищества

3.1. Для выполнения возложенных на Товарищество функций, достижения им цели создания и осуществления Товариществом деятельности, Товарищество вправе:

1) осуществлять самостоятельно выбор управляющих или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключить/расторгнуть с ними договоры от имени и за счет собственников помещений в соответствии с законодательством, договор управления домом и иные договоры, обеспечивающие управление, в том числе содержание и ремонт общего имущества и имущества общего пользования, капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества и имущества общего пользования, затраты на текущий и капитальный ремонт и реконструкцию недвижимого имущества, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и настоящим уставом цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника в соответствии с его долей;

4) выполнять работы для собственников и предоставлять им услуги;

5) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

6) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

7) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ.

В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников, Товарищество вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в доме;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать общее имущество;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников земельные участки, иное недвижимое имущество для осуществления строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников застройку земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

3.2. В случае неисполнения собственниками своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество и (или) организации, специально уполномоченные Товариществом на основе договора, в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей, взносов и т.п.

3.3. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3.4. Товарищество может выступать истцом или иным заявителем в судебных органах по требованиям о защите общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Обязанности Товарищества

4.1. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований федеральных законов и иных нормативных правовых актов, а также устава Товарищества;

2) осуществлять управление общим имуществом и имуществом общего пользования, как самостоятельно, так и посредством заключения соответствующих договоров, в том числе управления;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по заключенным договорам;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме путем: заключения в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом (передачи части управляющих функций), договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, сохранности, текущему и капитальному ремонту общего имущества в

многоквартирном доме, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и не оказания услуг.

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию, сохранению и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, а также обязанностей собственников по капитальному ремонту общего имущества;

6) 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 и имуществом общего пользования или препятствующих этому;

7) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде;

8) в случае заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, сохранности, текущему и капитальному ремонту, контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств;

9) осуществлять контроль правильности начисления размеров обязательных платежей собственникам помещений;

10) осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;

11) устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;

12) устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений;

13) осуществлять контроль использования членами Товарищества принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме;

14) информировать управляющую и обслуживающие организации о проведении Общих собраний членов Товарищества;

15) осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;

16) осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб членов Товарищества на действия (бездействие) управляющей, обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

17) выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий;

18) исполнять решения Общих собраний собственников и членов Товарищества;

19) вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию;

20) информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

21) выполнять иные обязанности в пределах предоставленных Общими собраниями собственников и членов Товарищества полномочий;

22) хранить документы Товарищества: учредительные и бухгалтерские документы Товарищества; протоколы Общих собраний Товарищества и Общих собраний собственников многоквартирного дома, протоколы Ревизионной комиссии, протоколы Правления, приказы исполнительного органа Товарищества; документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество; дела, согласно перечню дел; акты ревизионной проверки или заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и финансовых органов контроля; иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества;

23) товарищество хранит документы по месту нахождения своего исполнительного органа, если иное не установлено решением Общего собрания Товарищества;

24) вести реестр членов товарищества.

5. Средства и имущество Товарищества

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

5.2. Средства Товарищества состоят из:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества и обязательных платежей и взносов собственников, не являющихся членами Товарищества;

2) накопительных платежей собственников на проведение капитального ремонта общего имущества, устанавливаемых исходя из перечня и стоимости работ, сроков их проведения;

3) накопительных платежей собственников в резервный фонд Товарищества;

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

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

6) добровольных взносов и пожертвований;

7) прочих поступлений.

5.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходующиеся на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества. В Товариществе создается специальный резервный фонд, предназначенный для сбора дополнительных средств для использования при устранении аварий, на строительство объектов, право собственности на которое будет принадлежать Товариществу, на строительство и/или приращение общего имущества собственников и имущества общего пользования, на компенсацию расходов по оформлению документов технического учета, на регистрацию сделок с общим имуществом собственников, на оплату расходов по техническому и иному учету имущества Товарищества, на согласование проектов на строительство, реконструкцию, на изменение проектов, на согласование с государственными, муниципальными, общественными и иными органами и организациями действий, согласование с которыми является

необходимым при осуществлении действий, необходимость которых вытекает из решений общего собрания членов Товарищества или иных обстоятельств. Взносы в специальный резервный фонд являются обязательными.

5.4. Собственники владеют, пользуются и в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом и имуществом общего пользования.

5.5. Уменьшение размера общего имущества возможно только с согласия всех собственников.

5.6. По решению собственников, принятому на общем собрании, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

5.7. Доля в праве общей собственности на общее имущество собственника пропорциональна размеру общей площади помещений.

5.8. Собственник помещения не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

5.9. Собственники помещений несут бремя расходов на содержание общего имущества и имущества общего пользования.

5.10. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества, бремя которых несет собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника.

5.11. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения указанных лиц полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт, сохранение общего имущества и имущества общего пользования.

6. Хозяйственная деятельность Товарищества

6.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

6.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

1) управление многоквартирным домом, обслуживание, эксплуатация и ремонт, в том числе капитальный, недвижимого имущества;

2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества;

3) сдача в аренду, в наем части общего имущества.

6.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества собственников недвижимости, предусмотренные уставом Товарищества.

7. Членство в Товариществе. Права и обязанности членов Товарищества

7.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения на основании заявления о вступлении в Товарищество. Собственник,

проголосовавший «За» по вопросу создания Товарищества, становится членом Товарищества без заявления о вступлении в Товарищество.

7.2. Лица, приобретающие помещения в доме, вправе стать членами Товарищества.

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

7.4. 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. 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.

7.5. 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.

7.6. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в доме, а также в случае исключения члена Товарищества в соответствии с решением Общего собрания членов Товарищества.

7.7. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество.

7.8. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные настоящим уставом, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении. Убытки, возникшие у Товарищества в связи с предоставлением недостоверных сведений Членом Товарищества, могут быть возложены на такого члена.

7.9. Член Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности товарищества в виде предоставления возможности ознакомиться с документами в рабочее время, согласованное с Председателем Правления Товарищества по месту нахождения Правления Товарищества.

Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений имеют право ознакомиться со следующими документами:

1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;

2) реестр членов товарищества;

3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества;

4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

5) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

8) техническая документация и иные связанные с управлением документы;

9) иные предусмотренные решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

7.10. Члены Товарищества собственники недвижимости и не являющиеся членами товарищества собственники помещений имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

7.11. Член Товарищества обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения. Члены Товарищества (а также собственники – не члены Товарищества) обязаны нести расходы по управлению, содержанию, обеспечению сохранности, текущему ремонту и капитальному ремонту общего имущества, а также другие расходы, предусмотренные действующим законодательством. Плата за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

4) целевые взносы, утвержденные в соответствии с законодательством РФ.

7.12. Члены Товарищества, а также собственники – не члены Товарищества, обязаны нести расходы по управлению, содержанию, обеспечению сохранности, текущему и капитальному ремонту общего имущества (далее обязательные платежи и взносы), установленные решениями общих собраний членов Товарищества.

7.13. Члены Товарищества, а также собственники – не члены Товарищества, обязаны осуществлять все платежи, плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, на основании расчета или платежного документа в порядке, установленном Правлением Товарищества.

7.14. Не являющиеся членами Товарищества собственники помещений вносят обязательные платежи и взносы в таком же порядке, как члены Товарищества.

7.15. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить неустойку (пени) в размере, установленном жилищным законодательством, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

Член Товарищества обязан:

7.16. бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям;

7.17. поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества, правила, установленные Товариществом. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории, не загромождать своими вещами проходы в общих холлах на этажах здания и эвакуационных лестнице и переходе (балконе);

7.18. использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением;

7.19. выполнять требования настоящего Устава, решений Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества и Председателя Правления Товарищества;

7.20. не нарушать законных прав и интересов других собственников;

7.21. нести бремя содержания принадлежащего помещения, общего имущества;

7.22. своевременно, до 10-го числа месяца, следующего за оплачиваемым, вносить обязательные платежи: коммунальные услуги, платежи на содержание общего имущества и другие платежи, установленные общим собранием;

7.23. внести все установленные в Товариществе платежи до передачи права собственности на принадлежащее ему помещение в многоквартирном доме другому лицу;

7.24. своевременно извещать Товарищество или уполномоченную им управляющую организацию (управляющего) о сдаче помещения в аренду, о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем;

7.25. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу;

7.26. допускать в помещение должностных лиц Товарищества и вместе с ними представителей управляющей и обслуживающей организации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

7.27. принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;

7.28. предоставить Правлению товарищества или уполномоченной им управляющей организации (управляющему) достоверные сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними (в том числе Ф.И.О., адреса постоянной регистрации по месту жительства, № телефона), и своевременно информировать об их изменении;

7.29. предоставлять Товариществу или уполномоченной им управляющей организации (управляющему) информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества, собственника в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ;

7.30. за свой счет устранять нанесенный им, а также лицами, проживающими в помещении члена Товарищества или использующими его нежилое помещение, ущерб имуществу других собственников помещений и общему имуществу собственников в многоквартирном доме;

7.31. предоставлять Товариществу сведения об обременении принадлежащего ему помещения;

7.32. соблюдать действующее законодательство, требования нормативных документов РФ и г. Москвы при осуществлении переустройства помещений в жилом доме;

7.33. знакомиться с информацией, вывешиваемой Товариществом в местах общего пользования;

7.34. оказывать содействие Товариществу в осуществлении им своей деятельности;

7.35. соблюдать иные установленные Общим собранием членов Товарищества требования.

Член Товарищества имеет право:

7.36. самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему помещением;

7.37. участвовать в Общем собрании членов Товарищества и голосовать лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью;

7.38. избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;

7.39. добровольно выйти из состава членов Товарищества;

7.40. обжаловать в суд решения Общего собрания членов Товарищества, которые не соответствуют законодательству РФ и нарушают его права и охраняемые законом интересы;

7.41. вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

7.42. осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему нежилом помещении, с соблюдением требований законодательства РФ, санитарных, противопожарных и иных правил и норм;

7.43. поручить Товариществу, путем принятия решения общего собрания собственников или членов Товарищества, заключать в его интересах и за его счет возмездные договоры с третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам;

7.44. получать возмещение за счет средств Товарищества расходов, понесенных в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу;

7.45. присутствовать на заседаниях Правления Товарищества;

7.46. осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.

8. Органы управления и контроля Товарищества

8.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

8.2. Органом контроля Товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

9. Общее собрание членов Товарищества

9.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим уставом.

9.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

1) внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции;

2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

3) избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества и собственников, не являющихся членами Товарищества;

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

6) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

7) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества, отчета о выполнении такого плана;

8) утверждение смет доходов и расходов Товарищества, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

9) утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

10) утверждение заключения ревизора Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

11) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизора Товарищества;

12) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;

13) исключение из товарищества членов товарищества за грубое нарушение Устава товарищества, не выполнение обязанностей членом товарищества, предусмотренных законодательством и настоящим Уставом, а также прав и интересов других членов товарищества;

13) другие вопросы, предусмотренные федеральными законами.

9.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества.

10. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества

10.1. 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):

- в письменной форме путем вручения каждому члену товарищества под расписку;
- в письменной форме посредством почтового отправления (заказным письмом);
- путем размещения информации об очередных собраниях на официальном сайте Товарищества <http://www.smolnaya49.ru>, и/или форуме дома <http://www.nash-jk-kristall.ru/>.

Уведомление вручается, направляется или размещается не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

10.2. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

10.3. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества. 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.

10.4. Член Товарищества вправе участвовать в Общем собрании и голосовать лично, либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной нотариально, либо

может быть удостоверена организацией по месту работы или учебы члена Товарищества.

10.5. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2 и 6 статьи 9.2 настоящего устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества.

10.6. Решения общего собрания оформляются протоколом, в который по каждому вопросу включается изложение хода собрания, перечисляются участники собрания, выступившие в ходе обсуждения, приводятся тезисы их выступлений. Протокол собрания подписывается Председателем собрания, секретарем собрания.

10.7. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

10.8. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного или очно-заочного голосования, либо путем электронного голосования на официальных платформах Правительства Москвы, ГИС ЖКХ.

11. Правление Товарищества

11.1. 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 и компетенции общего собрания членов Товарищества.

11.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок два года.

11.3. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

11.4. Если в течение последнего месяца срока, на который было избрано Правление, от членов Товарищества, членов Правления, ревизора Товарищества не поступила инициатива о проведении Общего собрания членов Товарищества по вопросу об избрании членов Правления, то полномочия Правления продлеваются на новый двухлетний срок.

11.5. Численный состав членов Правления Товарищества устанавливается Общим собранием членов Товарищества.

11.6. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

11.7. Заседание Правления Товарищества созывается при необходимости, но не реже одного раза в три месяца, Председателем Правления по своей инициативе или по инициативе члена Правления путем уведомления всех членов Правления по известному адресу электронной почты или посредством звонка и (или) сообщения по известному номеру контактного телефона. Члены Правления обязаны сообщать Председателю Правления об изменении своих контактных данных. В сообщении о проведении заседания Правления указываются дата, время, место проведения и повестка дня заседания.

11.8. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества. Решения правления

Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления. Председатель правления Товарищества не имеет права решающего голоса при равенстве голосов. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества. С целью оперативного принятия решения разрешается принятие решения методом письменного опроса членов правления, а также электронное голосование.

11.9. Члены правления, в том числе председатель правления, могут получать вознаграждения за свою работу в случае, если общим собранием утверждена статья расходов на вознаграждение председателя и членов правления.

11.10. В обязанности правления Товарищества входят:

1) соблюдение Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;

2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества и собственниками, не являющимися членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;

4) принятие решений о заключении сделок (или нескольких взаимосвязанных сделок) на сумму, превышающую 500000 (Пятьсот тысяч) рублей, а также о заключении сделок на любую сумму, если их предметом являются работы и/или услуги с оплатой ежемесячно не менее, чем на 100000 (Сто тысяч) рублей;

5) управление домом или заключение договоров на управление им;

6) наем работников для обслуживания дома и увольнение их;

7) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт, в том числе капитальный, общего имущества и имущества общего пользования;

8) заключение от имени собственников и за их счет договоров на поставку коммунальных услуг, обеспечение обслуживания, сохранности и ремонта общего имущества;

9) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

10) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества и собственников помещений многоквартирного дома;

11) хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;

12) выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий;

13) ведение бухгалтерской, статистической и иной отчетности;

14) рассмотрение заявлений и жалоб членов Товарищества;

15) разработка и вынесение на утверждение Общего собрания членов Товарищества: перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, перечней дополнительных работ, а также расчет их стоимости;

16) расчет размеров платы за жилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также иных взносов;

17) осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств управляющей, обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

18) осуществление приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

19) осуществление по поручению собственников помещений: начислений, сбор, перечисление и перерасчет обязательных и иных платежей, а также взносов собственников, своими силами либо путем привлечения третьих лиц;

20) обеспечение проверки технического состояния общего имущества;

21) разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

22) прекращение полномочий Председателя Правления и выборы нового;

23) выполнение иных вытекающих из устава Товарищества обязанностей.

11.11. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденной в установленном настоящим уставом порядке сметой доходов и расходов (бюджетом) Товарищества.

11.12. Председатель Правления Товарищества и члены Правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

12. Председатель правления

12.1. Председатель правления Товарищества избирается Правлением Товарищества из своего состава. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, решений общего собрания Товарищества, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно. Председателем Правления Товарищества не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо.

12.2. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

12.3. Председатель Правления Товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии (ревизору, аудитору), членам Товарищества, собственникам помещений дома свободный доступ для ознакомления с любыми документами, относящимся к деятельности Товарищества.

12.4. Председатель Правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей общим собранием членов Товарищества или Правлением.

12.5. В обязанности Председателя Правления входит:

1) планирование, созыв и организация заседаний Правления Товарищества;

2) оформление протоколов заседаний Правления Товарищества;

3) обеспечение выполнения решений Общего собрания и Правления Товарищества;

4) руководство текущей деятельностью Товарищества;

5) руководство деятельностью должностных лиц и наемного персонала Товарищества; разработка и представление на Общее собрание Товарищества штатного расписания, правил внутреннего распорядка и Положения об оплате труда наемного персонала Товарищества;

6) заключение договоров с поставщиками ресурсов и услуг, на техническое обслуживание домовладения, связанных с содержанием, сохранностью, ремонтом общего имущества, с хозяйственной (предпринимательской) деятельностью (за исключением сделок, заключение которых относится к компетенции Правления Товарищества);

7) контроль выполнения заключенных договоров;

8) представление без доверенности интересов Товарищества в суде, арбитражном суде, органах власти и государственного управления, административных органах;

9) обеспечение текущего надзора за сохранностью, техническим, санитарным и противопожарным состоянием общего имущества в соответствии с действующими нормативными требованиями;

10) организация хранения документов Товарищества;

11) контроль соблюдения нормативных требований при осуществлении переустройства помещений в жилом доме;

12) предоставление членам Товарищества и собственникам помещений информации о деятельности Товарищества, состоянии общего имущества, предоставление возможности ознакомления их с протоколами собраний и заседаний Правления Товарищества.

13) выдача собственникам справок, заверение подписей и документов в пределах своей компетенции;

14) выполнение иных обязанностей, вытекающих из действующего законодательства, Устава Товарищества и решений Общего собрания и Правления Товарищества.

12.6. Председатель Правления имеет право:

- в пределах своей компетенции издавать приказы и распоряжения, давать указания, исполнение которых обязательно для должностных лиц и наемного персонала Товарищества;

- в случае возникновения аварийной ситуации в помещениях многоквартирного дома, грозящей повреждению имущества собственников, и не имея возможности связаться с владельцем помещения, где произошла авария, предпринять все необходимые меры для ликвидации аварии всеми возможными средствами;

- заключать с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества, соглашения (договоры) о передаче ими своих прав по управлению многоквартирным домом и о возмещении ими расходов по управлению и содержанию общего имущества на условиях, установленных общим собранием членов Товарищества.

12.7 Председатель и должностные лица Товарищества могут получать вознаграждение за свою работу в случае, если общим собранием утверждена статья расходов.

12. Ревизионная комиссия (Ревизор) Товарищества

13.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается Общим собранием членов Товарищества на срок не более, чем на два года. Полномочия Ревизионной комиссии (ревизора) прекращаются одновременно с полномочиями Правления Товарищества.

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

13.3. В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества, а также их родственники.

13.4. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает Председателя.

13.5. Ревизионная комиссия (ревизор):

13.5.1. проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;

13.5.2. представляет Общему собранию членов Товарищества акт ревизии финансовой деятельности Товарищества, где содержатся заключения по смете расходов Товарищества, годовому отчету и размерам обязательных платежей и членских взносов, правильности ведения бухгалтерского учета и отчетности;

13.5.3. отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

13.6. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только Общему собранию членов Товарищества.

13.7. Члены Ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим уставом и законодательством РФ.

13.8. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества обязана:

13.8.1. проверять выполнение Правлением Товарищества и Председателем Правления решений Общих собраний членов Товарищества, законность совершенных Правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества;

13.8.2. осуществлять плановые 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 осуществлять неплановые комплексные или целевые проверки;

13.8.3. предоставлять акты о результатах ревизии на Общее собрание членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений;

13.8.4. информировать Правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на Общем собрании членов Товарищества;

13.8.5. контролировать своевременность рассмотрения Правлением Товарищества и его Председателем заявлений членов Товарищества.

13.9. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членам либо при выявлении злоупотреблений членами Правления Товарищества и Председателя Правления своими полномочиями Ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное Общее собрание членов Товарищества либо обратиться в правоохранительные органы или в суд.

13.10. По решению Общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, кроме Ревизионной комиссии (ревизора) может быть приглашен сторонний аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности, если это предусмотрено законодательством.

13.11. В своей деятельности Ревизионная комиссия (ревизор) руководствуется действующим законодательством и настоящим Уставом.

13.12. Председатель Правления Товарищества предоставляют ревизионной комиссии (ревизору) доступ ко всем документам, необходимым ей для проведения ревизий.

13.13. Члены Ревизионной комиссии (ревизор), могут получать вознаграждение за свою работу в случае, если общим собранием утверждена статья расходов на вознаграждение Ревизионной комиссии (ревизора).

13. Реорганизация и ликвидация товарищества

13.7. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, который установлен гражданским законодательством Российской Федерации.

13.8. Товарищество по решению общего собрания членов Товарищества может быть преобразовано в потребительский кооператив.

14. Порядок регистрации изменений в устав Товарищества

14.7. Государственная регистрация изменений, вносимых в учредительные документы Товарищества, осуществляется в том же порядке и в те же сроки, что и государственная регистрация организации.

14.8. Изменения учредительных документов Товарищества вступают в силу со дня их государственной регистрации.