

"УТВЕРЖДЕНО"
Протокол №1 от «10» сентября 2009 г.
общего собрания членов
Товарищества собственников жилья в строящихся
многоквартирных домах «Южное Кучино»

Устав
Товарищества собственников жилья
в строящихся многоквартирных домах
«Южное Кучино»

Московская область, 2009 г.

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья в строящихся многоквартирных домах «Южное Кучино», далее именуемое Товарищество, создано решением инвесторов и долевых участников в строительстве (далее – Домовладельцы), которые имеют или будут иметь право собственности в микрорайоне «Южное Кучино» г. Железнодорожный, Московской области «с целью создания общего имущества земельно-имущественного комплекса для совместного управления и обеспечения эксплуатации недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в соответствии с жилищным, земельным, гражданским законодательством РФ, иными законодательными актами РФ, регулирующими гражданские правоотношения и жилищные правоотношения.

Полное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья в строящихся многоквартирных домах «Южное Кучино».

Сокращенное наименование товарищества: ТСЖ СМД «Южное Кучино».

1.2. Местонахождение Товарищества: 143981, Московская область, город Железнодорожный, мкр. «Южное Кучино», ул. Речная, корпус 6. По указанному адресу располагается исполнительный орган Товарищества.

1.3. Товарищество является некоммерческой организацией, Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с жилищным и гражданским законодательством РФ и Законом РФ от 12.01.96г. №7-ФЗ «О некоммерческих организациях». Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению Общего собрания используются для оплаты общих расходов в соответствии с бюджетом Товарищества или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе задачам и не подлежат распределению между членами (участниками) Товарищества.

1.4. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки.

1.5. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права и нести обязанности, представлять общие интересы Домовладельцев в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, коммерческих, некоммерческих, общественных и иных организациях.

1.6. Имущество Товарищества состоит из движимого и недвижимого имущества, входящего в состав земельно-имущественного комплекса, приобретенного на средства, состоящие из вступительных или иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества и (или) полученные в результате его хозяйственной деятельности. Средства Товарищества могут пополняться за счет дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций, компенсаций и субсидий в соответствии с законодательством Российской Федерации, за счет штрафов, пени, за счет кредитов, ссуд и иных поступлений.

1.7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

1.8. Товарищество руководствуется в своей деятельности действующим законодательством РФ и Москвы, настоящим Уставом, решениями общего собрания членов Товарищества и Правления.

2. Предмет деятельности

2.1. Товарищество создается в недвижимом имуществе с целью создания земельно-имущественного комплекса для управления и обеспечения эксплуатации недвижимого имущества, владения, пользования и в установленных законодательством РФ пределах распоряжения этим имуществом, а также для осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в земельно-имущественном комплексе.

2.2. Предметом деятельности Товарищества является:

- управление жилищным фондом и нежилыми помещениями, обслуживание, эксплуатация, обеспечение сохранности и ремонта недвижимого имущества и бытовое обслуживание;
- строительство основных и дополнительных помещений и помещений специализированного жилищного фонда, пристроек и надстроек, а также объектов общего имущества и их реконструкция на собственных объектах недвижимости и объектов общего имущества в едином земельно-имущественном комплексе;

- осуществление функций заказчика-застройщика согласно действующему законодательству;
- сдача в аренду, в наем, либо продажа недвижимого имущества, и находящегося в собственности Товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества и улучшения данного имущества;
- обеспечение Домовладельцев коммунальными и прочими бытовыми услугами;
- защита и представление общих интересов Домовладельцев в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, территориальных общинах, судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими лицами и гражданами;
- обеспечение соблюдения домовладельцами и членами их семей, а также арендаторами и нанимателями, правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией, утвержденных общим собранием членов Товарищества;
- исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, текущему и капитальному ремонту здания, надстройке, пристройке и реконструкции помещений, здания и сооружений;
- заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами (в том числе иностранными) в соответствии с целями своей деятельности;
- исполнение обязательств, принятых по договорам;
- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;
- получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;
- осуществление хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных Законами Российской Федерации и направление полученных доходов на решение уставных задач Товарищества;
- изменение границ недвижимого имущества, регистрация необходимых поправок к паспортам домовладения и земельно-имущественного комплекса;
- представление интересов Товарищества в качестве истца и ответчика в судах, арбитражных и третейских судах.

3. Права и обязанности Товарищества

3.1. Товарищество имеет право:

3.1.1. Заключать договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности Товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено законодательством.

3.1.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания земельно-имущественного комплекса, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом Товарищества, получив для этого в случае необходимости лицензии на соответствующие виды деятельности.

3.1.3. Определять бюджет Товарищества на год, включая расходы на текущий и капитальный ремонт, реконструкцию, эксплуатацию недвижимости и благоустройство территории, включая взносы и отчисления в фонды, создаваемые в соответствии с настоящим Уставом и законодательными актами Российской Федерации.

3.1.4. Устанавливать размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца на основании законодательных актов Российской Федерации, настоящего Устава и решений общего собрания Домовладельцев.

3.1.5. Пользоваться кредитами банков с согласия общего собрания членов Товарищества.

3.1.6. Иметь в собственности помещения и земельные участки.

3.1.7. Выполнять работы и оказывать услуги членам Товарищества.

3.1.8. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполнившим работы и предоставившим услуги.

3.1.9. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса Товарищества в связи с физическим и моральным износом.

3.1.10. С согласия общего собрания или по его поручению - Правления строить, надстраивать, перестраивать со сносом и без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности Товарищества, в соответствии с градостроительными нормами и правилами, с оформлением соответствующей документации в установленном порядке.

3.1.11. Получать в собственность, аренду земельные участки для осуществления жилищного

строительства, возведения хозяйственных построек, а также осуществлять в соответствии с градостроительными правилами и нормами застройку на прилегающем и выделенном земельных участках, с оформлением разрешительной документации в установленном порядке.

3.1.12. Предъявлять иски к домовладельцам при неуплате последними обязательных платежей и иных сборов и взносов, установленных законным способом в соответствии с бюджетом Товарищества. Требовать полного возмещения причиненных ему убытков из-за невыполнения домовладельцами обязательств по уплате платежей, сборов и взносов в порядке, установленном гражданским законодательством, в том числе судебном.

3.1.13. Совершать иные действия и заключать сделки, соответствующие целям и предмету деятельности Товарищества.

3.2. Товарищество обязано:

3.2.1. Выполнять требования Жилищного Кодекса РФ, Гражданского Кодекса РФ, иных законодательных актов Российской Федерации, а также настоящего Устава и решений Общего Собрания Товарищества.

3.2.2. Выполнять договорные обязательства по договорам, одобренным правлением Товарищества, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.2.3. Обеспечивать выполнение Домовладельцами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, Уставом, решениями общего собрания членов Товарищества.

3.2.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества, обеспечивать контроль за использованием недвижимости, находящейся в собственности и совместной собственности Домовладельцев, в соответствии с целевым назначением и нормами жилищного и гражданского законодательства.

3.2.5. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту (текущему и капитальному) недвижимости, входящей в состав земельно-имущественного комплекса, а также на иные работы и услуги. Заключать договоры с предприятиями, частными лицами организациями и производить своевременную оплату их услуг.

3.2.6. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов Товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, правил поведения в земельно-имущественном комплексе, распределении между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.7. Пресекать всеми законными способами действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом.

3.2.8. Представлять интересы Домовладельцев в случаях, предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством РФ, в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и управления.

3.3. Расходы по созданию и регистрации Товарищества делятся пропорционально долям участия, закрепленным за каждым членом Товарищества.

4. Общее имущество

4.1. Общим имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов Товарищества в соответствии с жилищным, гражданским законодательством и иными нормативными актами являются: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположены существующие и вновь возводимые (реконструируемые) дома и помещения, с элементами озеленения и благоустройства, расположенные на земельном участке в границах домовладения, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества

4.2. Общее имущество находится в общей долевой собственности Домовладельцев - членов Товарищества.

4.3. По решению членов Товарищества, принятому на общем собрании в соответствии с процедурой, предусмотренной Уставом, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование лицу или лицам (например, Ассоциации товариществ собственников жилья), если

это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов членов.

4.4. Доля участия - установленная доля домовладельца в праве общей долевой собственности на общее имущество, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах, а также в общем случае - долю голосов на общем собрании Домовладельцев и членов товарищества собственников жилья. Доля участия определяет долю голосов на общем собрании Домовладельцев до создания товарищества собственников жилья и членов товарищества собственников жилья после его образования.

4.5. Доли участия в праве общей собственности на общее имущество (далее - доля участия) могут приниматься равными в соответствии с пунктом 1 статьи 245 ГК РФ, доля участия может быть пропорциональна доле принадлежащих члену помещений при участии в товариществе всех собственников помещений, либо распределена иначе, в соответствии с решением общего собрания членов товарищества. Доля участия по решению общего собрания может быть установлена разной для различных групп членов товарищества. Распределение долей закрепляется соглашением членов долевой собственности на общее имущество, оформляемое протоколом.

4.6. Доля собственности каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество следует судьбе права собственности на помещение в земельно-имущественном комплексе, принадлежащее этому домовладельцу, а любой договор об отчуждении помещения во вновь создаваемом комплексе для члена товарищества может включать в качестве обязательного условия приобретения помещения членство в Товариществе нового собственника помещения.

4.6. Доля собственности нового домовладельца (покупателя, наследника и т.п.) в праве общей собственности равна доле предшествовавшего домовладельца.

4.7. Домовладельцы несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей участия (п. 4.4 настоящего Устава).

4.8. Не использование домовладельцем принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в соответствии с бюджетом Товарищества.

5. Членство в Товариществе

5.1. Членами Товарищества в соответствии с законодательством являются и могут являться юридические и физические лица, действующие совместно, которые имеют или будут иметь право собственности на имущество в земельно-имущественном комплексе

5.2. На момент создания Товарищества доли участия распределены (перераспределены) между членами в зависимости от вклада каждого члена в образование и приращение общего имущества и доли в праве общей собственности на общее имущество в данном Микрорайоне определенной по соглашению Сторон и определен следующим образом:

- ООО «Мортон-РСО» - доля 99,6546 %, что соответствует, 98 690,2 кв. м. общей площади строящегося Микрорайона;

- Балаклинец А.Г. - доля 0,0397 %, что соответствует, 39,2 кв. м общей площади строящегося Жилого дома;

- Долгов В.В. - доля 0,0803 %, что соответствует, 79,2 кв. м общей площади строящегося Микрорайона;

- Летягин С.В. - доля 0,0803 %, что соответствует 79,2 кв. м общей площади строящегося Микрорайона;

- Сапожников Ю.С. - доля 0,0803 %, что соответствует 79,2 кв. м общей площади строящегося Микрорайона;

- Шаменская Е.А. - доля 0,0648 %, что соответствует 64 кв. м общей площади строящегося Микрорайона.

5.3. Все лица, приобретающие доли в общей долевой собственности вновь создаваемого земельно-имущественного комплекса, помещения или права на помещения и объекты земельно-имущественного комплекса, вправе стать членами Товарищества по добровольному согласию путем подачи заявления о входе на имя Председателя Правления и оформления протокола о вхождении в Товарищество и перераспределении долей (изменений в Устав Товарищества).

5.4. Членство в Товариществе прекращается с момента смерти гражданина или ликвидации юридического лица - собственника помещения, а также в связи с отчуждением недвижимого имущества или доли участия, давшего право на членство в Товариществе. При реорганизации

юридического лица - члена Товарищества или смерти гражданина - члена Товарищества правопреемники входят в Товарищество с момента возникновения права собственности на долю участия в Товариществе и помещение.

6. Права и обязанности членов Товарищества

6.1. Член Товарищества обязан:

- соблюдать жилищное, гражданское законодательство РФ, Правила проживания, а также другие решения, принятые общим собранием членов Товарищества;
- соблюдать требования настоящего Устава, принимать участие в работе общего собрания, вносить взносы, определяемые общим собранием;
- соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории.
- не совершать действий, нарушающих интересы Товарищества и его членов.

6.2. Член Товарищества имеет право:

- участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, в том числе избирать и быть избранными в органы управления и контроля Товарищества;
 - получать информацию о деятельности Правления и о бухучете;
 - вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе органов управления;
 - осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих им на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов;
 - сдавать в наем или в аренду помещения, принадлежащие ему на праве собственности, в порядке, установленном законодательством РФ;
 - производить отчуждение (продажу, мену, дарение), либо учреждать доверительное управление принадлежащих ему долей и помещений одновременно со своей долей в общем имуществе в земельно-имущественном комплексе;
 - в первоочередном порядке вкладывать имущество, имущественные права, денежные средства в образование и приращение общего имущества в соответствии с долей своего участия (п. 5.1. настоящего Устава);
 - завещать в установленном порядке принадлежащую ему жилую и нежилую площадь;
- осуществлять другие права, предусмотренные настоящим Уставом и действующим законодательством.

6.3. Член Товарищества не имеющий доли в праве общей долевой собственности или помещения и не исполняющий или не надлежащим образом исполняющий обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей и задач Товарищества по решению Общего собрания может быть исключен из Товарищества, либо его доля может быть изменена. В случае если член Товарищества не исполняющий или не надлежащим образом исполняющий обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей и задач Товарищества является собственником имущества в праве общей долевой собственности или помещения по решению Общего собрания его доля может быть снижена до размера пропорционального размеру вклада помещения в общее имущество земельно-имущественного комплекса.

7. Органы управления Товарищества

7.1. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание.

7.2. Руководство общей деятельностью Товарищества осуществляет Правление и Председатель Правления.

7.3. Непосредственно хозяйственную деятельность Товарищества вправе осуществлять Управляющие, которые могут не являться членами Товарищества и избираются Правлением Товарищества. Управляющие имеют право действовать от имени Товарищества по доверенности. Решением общего собрания членов Товарищества могут быть назначены Управляющие по отдельным направлениям хозяйственной деятельности Товарищества (эксплуатация общего имущества земельно-имущественного комплекса, создание новых объектов и т.д.)

7.4. Контроль за работой Правления, соблюдением им действующего законодательства, требований настоящего Устава и решений общего собрания осуществляет Ревизионная комиссия.

8. Общее собрание членов Товарищества

8.1. Организация общего собрания:

8.1.1. Уведомление о проведении общего собрания направляется одним из членов Правления Товарищества или лицом (лицами), по инициативе которого созывается общее собрание, в письменной форме и вручается каждому члену Товарищества под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом) или телеграммой иным публичным сообщением. Уведомление направляется не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

8.1.2. В уведомлении о проведении общего собрания указывается, по чьей инициативе созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня собрания.

8.1.3. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально его доле участия в Товариществе.

8.1.4. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества и их представители, обладающие более, чем 50 % голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

В случае отсутствия кворума инициатор назначает новую дату, место и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 20 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

8.1.5. Общее собрание ведет председатель или один из членов Правления. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления. В случае отсутствия членов Правления председательствующий может быть избран из членов Товарищества. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания. Собрание по выбору способа управления или учредительное собрание Товарищества ведет инициатор собрания.

8.1.6. Решения на общем собрании членов Товарищества принимаются большинством голосов присутствующих на собрании или их представителей и оформляется протоколом.

8.2. Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и действующим законодательством, является обязательным для всех Домовладельцев, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании и не являющихся членами Товарищества.

8.3. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится, как правило, не позднее 6 месяцев после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления (Председателя Правления), членов Товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества, а также по требованию ревизионной комиссии или органа местного самоуправления.

8.4. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений в Устав Товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 3) избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 5) образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 8) утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- 9) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 10) принятие и изменение по представлению председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- 11) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества;
- 12) принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества Домовладельцам;
- 13) другие вопросы, предусмотренные настоящим Кодексом или иными федеральными законами.

8.5. Общее собрание имеет право решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления.

8.6. Решения по вопросам, перечисленным в подпунктах 2, 6, 7, 12 пункта 8.4 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 или их представителей.

8.7. Решениями Общего собрания Товарищества могут быть предусмотрены:

а) раздельное голосование по группам Домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений (жилых или нежилых) и решаемых вопросов;

б) увеличение количества голосов, необходимых для принятия решений по вопросам, отнесенным Уставом к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

8.8. Общее собрание членов ТСЖ не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

8.9. Решение общего собрания членов ТСЖ может быть принято без проведения собрания путем проведения заочного голосования – передачи Решения в письменной форме члена ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование.

8.9.1. Принявшими участие в общем собрании членов ТСЖ, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены ТСЖ, Решения которых получены до даты окончания их приема.

8.9.2. В Решении члена ТСЖ должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) доля участия члена ТСЖ;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

8.9.3. Бланк Решения, направляемого каждому члену ТСЖ, должен быть подписан председателем Правления и заверен синей печатью Товарищества. Готовое решение должно быть подписано членом ТСЖ. Неподписанные и (или) не заверенные печатью Решения считаются недействительными и исключаются из числа Решений, участвующих в голосовании.

9. Правление Товарищества

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

Правление, возглавляемое Председателем правления, является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества и состоит из 3 членов Правления (если на общим собранием членов Товарищества не принят иной количественный состав Правления). Правление принимает решения коллегиально.

9.2. Правление возглавляет Председатель Правления. Председатель Правления избирается Правлением из числа членов Правления на заседании Правления.

9.3. В обязанности Правления входят:

- соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава.
- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных платежей и взносов;
- составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию; заключение договоров от имени товарищества; представительство Товарищества;
- управление земельно-имущественным комплексом и/или заключение договоров на управление;
- наем рабочих и служащих для обслуживания земельно-имущественного комплекса и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию, строительство и ремонт недвижимого имущества;
- ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- созыв и организация проведения общего собрания членов Товарищества;
- контроль за исполнением решений общего собрания и правления Товарищества;
- утверждение должностных инструкций, прав и обязанностей работников товарищества;
- установление порядка подготовки и создания документов товарищества, а также процедур движения документов товарищества, исключающего их использование против интересов Домовладельцев, их имущества и товарищества; выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.

9.4. Заседание Правления признается правомочным при участии в нем большинства членов Правления.

9.5. Очередное заседание правления созывается председателем не реже одного раза в месяц, внеочередное - по требованию не менее трети членов правления.

9.6. Правление имеет право:

9.6.1. Распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на его счете в банке, в соответствии с финансовым планом;

Сделки, на сумму более двух миллионов рублей не предусмотренные финансовым планом должны быть одобрены общим собранием членов Товарищества большинством, не менее двух третей голосов от числа членов Товарищества присутствующих на собрании.

9.6.2. Самостоятельно распоряжается определенной общим собранием товарищества суммой денежных средств для оплаты работ и услуг при наступлении непредвиденных чрезвычайных обстоятельств (авария, пожар, стихийное бедствие, теракт и т.п.);

9.6.3. Переизбирать председателя правления в любое время и на любой срок, но не более, чем на срок действия полномочий правления;

9.6.4. Устанавливать права и обязанности председателя Правления и управляющего в пределах полномочий самого правления;

9.6.5. Готовить изменения, дополнения, новые редакции устава товарищества для утверждения их общим собранием;

9.6.6. Принимать заявления от лиц, желающих вступить в члены товарищества или выйти из него, и проводить перерегистрацию документов в связи со вступлением новых членов товарищества; устанавливать регламент заседаний правления;

9.6.7. Рекомендовать общему собранию для утверждения размера вознаграждений для членов правления и управляющего по итогам их работы за год; создавать комиссии и определять их состав и порядок работы; предъявлять иски в судах, арбитражных судах при неисполнении или недобросовестном исполнении домовладельцами и иными лицами своих обязательств или при нарушении ими правил проживания и нормативных актов РФ и г. Москвы.

9.7. Заверение протокола заседания правления производится подписью члена Председателя Правления, секретаря заседания и члена Правления ТСЖ, владеющего наибольшей долей участия из присутствующих на заседании членов Правления.

10. Председатель Правления Товарищества

10.1. Председатель Правления избирается Правлением на срок 2 года.

10.2. Председатель правления (либо лицо, его заменяющее) обязан:

- выполнять требования законодательства РФ, Устава товарищества, решений общего собрания и Правления, относящиеся к его деятельности в товариществе;

- контролировать исполнение решений общего собрания и правления; осуществлять контроль за сохранностью общего имущества и использованию его по целевому назначению;

- обеспечивать учет и хранение учредительных документов, протоколов общего собрания, заседаний правления, договоров и иных обязательств товарищества; созывать правление не реже одного раза в месяц или в иной срок, принятый правлением;

- подписывать договоры, платежные документы и обязательства товарищества на основании решений правления, оформленных протоколом; готовить повестку заседаний правления и согласовывать с другими членами правления не позднее, чем за двое суток до заседания правления; подписывать протоколы заседаний правления.

10.3. Председатель Правления имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны, а также контролировать их исполнение; представлять интересы Товарищества в органах государственной власти, местного самоуправления, иных юридических и физических лиц; предлагать на утверждение правлению положение об оплате труда управляющего, обслуживающего персонала Товарищества и т.п.; осуществлять иные властные полномочия, не ограниченные решениями общего собрания и правления товарищества.

11. Ревизионная комиссия

11.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием из числа членов Товарищества (за исключением членов Правления) не более, чем на 2 года.

11.2. Ревизионная комиссия, состоящая более, чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

11.3. Ревизионная комиссия (ревизор):

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;
- созывает, в случае необходимости, внеочередное общее собрание членов Товарищества.

12. Средства Товарищества

12.1. Средства Товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей, направленных на реализацию уставных целей и задач;
- дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт недвижимости, коммунальные услуги, иных дотаций;
- компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию и иных услуг отдельным категориям граждан, предусмотренных действующим законодательством;
- доходов от хозяйственной деятельности;
- средств специальных фондов;
- прочих поступлений.

12.2. Часть свободных денежных средств может быть помещена в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги исключительно на основании решения общего собрания Товарищества.

12.3. Решением общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды для реализации уставных задач. Порядок образования и расходования средств специальных фондов определяется общим собранием.

13. Реорганизация и ликвидация деятельности Товарищества

13.1. Реорганизация Товарищества возможно в форме слияния, разделения, присоединения, выделения.

13.2. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят правопреемникам (иные товарищества или Ассоциации товариществ собственников жилья) в соответствии с передаточным актом.

13.3. Товарищество может быть ликвидировано:

- по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества;
- по решению общего собрания в связи с изменением способа управления;
- по решению суда на основании требования органов исполнительной власти или местного самоуправления:
 - а) в связи с устойчивой финансовой несостоятельностью Товарищества;
 - б) в случае осуществления деятельности по управлению жилым фондом и нежилыми помещениями без надлежащего разрешения (лицензии), полученной в установленном порядке;
 - в) при осуществлении деятельности, запрещенной законодательством либо противоречащей уставным целям Товарищества.

13.4. Порядок ликвидации Товарищества:

13.4.1. Управление земельно-имущественным комплексом переходит от Правления (председателя правления) Товарищества к ликвидационной комиссии с момента принятия решения о ликвидации.

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

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

13.4.4. По окончании срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества Товарищества, перечне предъявляемых кредиторами требований, а также о

результатах их рассмотрения. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим собранием членов Товарищества (при решении о самороспуске) или органом, принявшим решение о его ликвидации.

13.4.5. Если имеющиеся у ликвидируемого Товарищества денежные средства недостаточны для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу всего или части имущества Товарищества с публичных торгов в порядке, установленном действующим Законодательством РФ.

13.4.6. Выплата денежных сумм кредиторам ликвидируемого Товарищества производится ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленной Гражданским Кодексом РФ.

13.4.7. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием членов Товарищества или органом, принявшим решение о ликвидации Товарищества.

13.4.8. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, распределяется в соответствии с долями участия членов Товарищества либо в ином порядке, установленном настоящим Уставом по отдельным видам имущества.

13.4.9. Ликвидация Товарищества считается завершенной, а Товарищество - прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц регистрационного органа Москвы.

14. Заключительные положения

14.1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

14.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания, принятого двумя третями голосов членов Товарищества или их представителей, присутствующих на общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу не могут противоречить жилищному законодательству и другим законодательным актам Российской Федерации и подлежат государственной регистрации.

Прошито, с

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ ПОЛИЦИИ
по Московской области

КОПИЯ ВЕРНА

Руководитель

" " 20

Копия