



УТВЕРЖДЕН

Решением общего собрания членов

ТСЖ «Покровское-Глебово»

(Протокол № 6/н от 22.04.2013 г.)

У С Т А В

Товарищества собственников жилья «Покровское-Глебово»

в редакции 2013 года
(с последними изменениями в соответствии с ЖК РФ)

Российская Федерация, г. Москва

2013 год

У С Т А В

Товарищества собственников жилья «Покровское-Глебово»

г. Москва

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Покровское-Глебово», образованное на базе домов № 6, 8, 8 корп.1, 8 корп. 2, 8 корп. 3, 8 корп. 4 по ул. Береговая (далее дома жилого комплекса «Покровское-Глебово»), далее именуемое Товарищество, является объединением собственников помещений в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово» для совместного управления, обеспечения эксплуатации общего имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в соответствии с Гражданским кодексом РФ и иными законодательными актами РФ, регулируемыми гражданские и жилищные правоотношения.

1.2. Полное официальное наименование Товарищества - Товарищество собственников жилья «Покровское-Глебово». Сокращенное наименование Товарищества — ТСЖ «Покровское-Глебово».

1.3. Место нахождения Товарищества: г. Москва, ул. Береговая, д. 8, корп. 1.

1.4. Число членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово». Общее собрание собственников помещений в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово» обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений домов жилого комплекса «Покровское-Глебово». В случае непринятия такого решения Товарищество подлежит ликвидации в судебном порядке.

1.5. Товарищество является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово». Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии со ст. 152 Жилищного кодекса РФ.

1.6. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению общего собрания членов ТСЖ используются для оплаты общих расходов в соответствии с бюджетом Товарищества или направляются в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

1.7. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет расчетный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

1.8. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять законные интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления, судах и других организациях.

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

1.10. Товарищества создается без ограничения срока деятельности.

1.11. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, Жилищным кодексом РФ, иными законодательными актами РФ, а также решениями общего собрания членов Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству.

2. Предмет и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество создается с целью совместного управления, обеспечения эксплуатации собственниками помещений общего имущества в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово», владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом. Основными видами деятельности Товарищества являются:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово»;
- организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса жилого дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- оформление прав на объекты недвижимости;
- организация крытых и открытых охраняемых стоянок для автотранспорта собственников помещений. Предоставление услуг по ремонту и обслуживанию автототранспорта собственников помещений;
- содержание и благоустройство придомовой территории;
- текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций домов жилого комплекса «Покровское-Глебово», инженерных сооружений;
- строительство и реконструкция зданий и сооружений;
- представление законных интересов собственников помещений в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах, а также во взаимоотношениях с иными физическими и юридическими лицами, связанные с управлением общим имуществом в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово»;
- содействие в постановке и снятии с учета по месту жительства;
- консультирование собственников помещений по вопросам деятельности Товарищества;
- передача в аренду и/или пользование общего имущества, помещений, зданий, придомовой территории;
- оказание собственникам помещений услуг по перепланировке помещений, регистрации сделок с недвижимостью;
- создание условий для содержания домашних животных и оборудования мест для их выгула;
- ведение реестра собственников помещений;
- проведение развивающих, спортивных, культурно-развлекательных занятий для детей, подростков и молодежи;
- проведение культурно-массовых мероприятий с участием собственников помещений.

2.2. Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.

Отдельные виды деятельности могут осуществляться Товариществом только на основании специальных разрешений (лицензий). Перечень этих видов деятельности определяется законом.

2.3. Товарищество может осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано и соответствующую этим целям. Такой деятельностью признается приносящее прибыль производство товаров, выполнение работ и услуг, отвечающих целям создания Товарищества, а также приобретение и реализация ценных бумаг, имущественные и неимущественные права, участие в хозяйственных обществах и участие в других некоммерческих организациях и объединениях.

2.4. Товарищество осуществляет текущий (косметический) ремонт общего имущества в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово». Под данным ремонтом понимаются работы, которые могут быть произведены штатными сотрудниками Товарищества (мелкий ремонт дверей, дверных замков, восстановление мелких форм, небольших площадей, плиточного покрытия и т.п.). Текущий (крупный) ремонт, а также капитальный ремонт, производится в порядке, предусмотренном главой 12 настоящего Устава.

3. Права и обязанности Товарищества

3.1. Товарищество вправе:

- Определять смету доходов и расходов Товарищества на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово», затраты на капитальный ремонт и реконструкцию домов жилого комплекса «Покровское-Глебово», специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящим Уставом цели.
- Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово» в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово».
- Организовывать и проводить общие собрания собственников помещений домов жилого комплекса «Покровское-Глебово», выполнять работы и оказывать услуги собственникам помещений в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово».
- Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством.
- Передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги.
- Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.

3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово», Товарищество вправе:

- Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово».
- В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово».
- Получать в использование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово» земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.
- Заключать в соответствии с законодательством РФ договор управления домами жилого комплекса «Покровское-Глебово», а также договоры о содержании и

ремонте общего имущества в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово», договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества.

- Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства застройку выделенных земельных участков.

- Заключать договоры, сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

- Страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности.

3.3. В случае неисполнения собственниками помещений в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово» своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

3.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово» обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3.5. Товарищество обязано:

1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества.

2. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово».

3. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово» обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово» в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

4. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово» при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

5. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому.

6. Представлять законные интересы собственников помещений в случаях, предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством, в отношениях с третьими лицами.

7. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений, заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

4. Членство в Товариществе

4.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово» на основании заявления о вступлении в Товарищество.

4.2. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово».

4.3. При вступлении в Товарищество собственник помещения в течение 10 (десяти) дней с момента подачи заявления уплачивает вступительный взнос. Размер вступительного взноса определяется решением Общего собрания членов Товарищества.

4.4. Члены Товарищества систематически вносят членские взносы в сроки и в размерах, определяемых сметой доходов и расходов Товарищества.

4.5. Члены Товарищества вправе в любое время вносить добровольные взносы и иные платежи.

4.6. При реорганизации юридического лица — члена Товарищества либо смерти гражданина — члена Товарищества, их правопреемники (наследники), приобретатели по договору, входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на указанное имущество и подачи заявления.

5. Имущество Товарищества. Финансирование деятельности Товарищества.

5.1. В собственности Товарищества может находиться общее имущество собственников, расположенное внутри или за пределами домов жилого комплекса «Покровское-Глебово».

5.2. Средства Товарищества состоят из:

1. Обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества.

2. Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества.

3. Субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества домов жилого комплекса «Покровское-Глебово», проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и субсидий.

4. Прочих поступлений.

5.3. 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. Специальные фонды могут состоять из взносов членов Товарищества, средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества и других источников.

5.4. Специальные фонды могут образовываться на:

- Восстановление и ремонт общего имущества домов жилого комплекса «Покровское-Глебово» и его оборудования;

- Капитальный ремонт домов жилого комплекса «Покровское-Глебово», в том числе инженерного оборудования;

- Другие цели.

5.5. Специальный фонд на капитальный ремонт домов жилого комплекса «Покровское-Глебово», создается по каждому дому, входящему в жилой комплекс «Покровское-Глебово», в размере, определяемом решением общего собрания собственников отдельного дома. Правление Товарищества на основании указанного решения аккумулирует денежные средства на отдельном счете и ведет учет поступлений в отношении каждого собственника отдельного дома. Расходование средств фонда производится только на цели капитального ремонта отдельного дома.

5.6. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт домов жилого комплекса «Покровское-Глебово» распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При

переходе права собственности на помещение в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово» к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт домов жилого комплекса «Покровское-Глебово».

5.7. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии со сметой доходов и расходов Товарищества.

5.8. 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, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и уставом Товарищества.

5.9. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества домов жилого комплекса «Покровское-Глебово», а также с оплатой коммунальных услуг. Порядок внесения платежей и взносов утверждается Правлением Товарищества.

5.10. Доля члена Товарищества и собственника помещений в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества и собственника помещений их долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходов.

5.11. Неиспользование членом Товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

5.12. Собственники помещений в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово» владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и Гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово».

Уменьшение размера общего имущества домов жилого комплекса «Покровское-Глебово» возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

По решению собственников помещений домов жилого комплекса «Покровское-Глебово», принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества домов жилого комплекса «Покровское-Глебово» могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы физических и юридических лиц.

Собственник помещения в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово» не вправе:

1. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово»;
2. отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово», а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

При приобретении в собственность помещения в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово» к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово».

Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово» не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, является ничтожным.

5.13. Расходы собственников общего имущества в Товариществе распределяются следующим образом:

1. общие по Товариществу;

2. отдельно по каждому дому;
3. отдельно по каждому из гаражей.

5.14. Общие расходы по Товариществу определяются путем составления ежегодной сметы доходов и расходов (финансового плана). Расходы, не предусмотренные ежегодной сметой доходов и расходов, могут быть произведены Товариществом на основании решений общих собраний собственников отдельного дома или гаража о формировании целевого сбора. Товарищество производит начисления, собирает целевые сборы на отдельных счетах и расходует их только на предусмотренные решениями собственников цели. В случае, если расходы Товариществом не производились, целевые сборы возвращаются собственникам или расходуются на другие цели в соответствии с решением общего собрания собственников. Товарищество оказывает содействие собственникам в организации и проведении собраний.

5.15. Расходы на ремонт, замену оборудования относятся только на собственников того дома или гаража, в котором будут проводиться работы или замена, установка оборудования. К расходам отдельного дома относятся также расходы, связанные с оформлением земли в собственность. Границы и размер земельного участка, на котором расположен отдельный дом жилого комплекса «Покровское-Глебово», определяются в соответствии со статьей 36 ЖК РФ.

5.16. Собственники машиномест несут общие расходы на приобретение оборудования, которое будет использоваться во всех гаражах. Остальные расходы, включая осуществление текущего и капитального ремонта, распределяются отдельно по каждому из гаражей.

6. Права членов Товарищества

6.1. Член Товарищества имеет право:

- Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.
- Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.
- Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.
- Получать от Правления, председателя Товарищества, данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.
- Сдавать принадлежащие ему помещения внаём или аренду в установленном порядке.
- Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

6.2. Права члена Товарищества у собственников помещений возникают с момента вступления в члены Товарищества.

7. Обязанности и ответственность членов Товарищества

7.1. Член Товарищества обязан:

1. содержать находящиеся в его собственности помещения в надлежащем состоянии и осуществлять его ремонт за свой счет;
2. использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.
3. использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

4. выполнять законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, председателя Товарищества.

5. нести ответственность за нарушения обязательств по управлению Товариществом и/или по внесению членских взносов.

6. соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания недвижимого имущества и придомовой территории.

7. принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества. Регулярные платежи, взносы и сборы производить не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным.

8. предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

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

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

8. Органы управления

8.1. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом. Общее собрание членов ТСЖ «Покровское-Глебово», не нарушая норм Жилищного законодательства РФ, должно проходить в заочной форме, согласно ЖК РФ, начиная с 2013 года. По инициативе члена(ов) ТСЖ «Покровское-Глебово» ежегодное общее собрание членов ТСЖ «Покровское-Глебово» может быть проведено в очной форме при условии организации и проведения такого собрания за счет собственных средств инициатора(ов).

8.2. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относится:

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

2) Принятие решений о реорганизации ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии, утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

3) избрание Правления 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 домах жилого комплекса «Покровское-Глебово» 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 (сметы доходов и расходов) Товарищества и отчета о выполнении такого плана (сметы);

9) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, председателя Товарищества;

10) принятие и изменение по представлению Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание домов жилого комплекса «Покровское-Глебово», положения об оплате труда и премировании, а также положения о резервном фонде в соответствии с нормами Гражданского, Трудового законодательства РФ;

11) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества;

12) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

8.3. Уставом Товарищества к компетенции общего собрания членов Товарищества помимо указанных в пункте 8.2 настоящей статьи также может быть отнесено решение иных вопросов.

8.4. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

8.5. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом), также уведомление о проведении собрания размещается на официальном сайте ТСЖ. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

8.6. 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.

8.7. Правомочия общего собрания членов Товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со ст. 45 Жилищного кодекса РФ и настоящим Уставом. 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.

8.8. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6 и 7 статьи 8.2. настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей.

8.9. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель ТСЖ «Покровское – Глебово».

8.10. Решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания членов Товарищества могут быть приняты посредством опроса в письменной форме. Опросные листы вручаются каждому члену Товарищества под роспись или направляются заказным письмом.

8.11. Решение общего собрания членов Товарищества могут приниматься посредством голосования по группам членов Товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово» и решаемых вопросов.

8.12. Количество голосов на общих собраниях членов Товарищества пропорционально доле принадлежащих им помещений. Доля определяется в квадратных метрах общей площади принадлежащих члену Товарищества помещений.

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

8.14. Решение общего собрания членов товарищества собственников жилья принимается путем проведения заочного голосования в порядке, установленном ЖК РФ, начиная с 2013 года.

9. Правление Товарищества. Председатель Товарищества.

9.1. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества. Правление Товарищества руководствуется в своей деятельности действующим законодательством РФ, законами г. Москвы, Уставом Товарищества, решениями Общего собрания членов Товарищества, а также Положением о резервном фонде Товарищества, Положением об оплате труда и премировании работников Товарищества, принятыми Общим собранием членов Товарищества.

9.2. Правление Товарищества вправе приводить Положение о резервном фонде Товарищества, Положение об оплате труда и премировании работников Товарищества в соответствие с текущими нормами законодательства. В целях оперативного управления Правление Товарищества вправе принимать и вносить изменения во Временные Положения, которые будут действовать до следующего очередного общего собрания членов ТСЖ, в следствие изменений текущих норм Российского законодательства.

9.3. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в доме жилого комплекса «Покровское-Глебово» и компетенции Общего собрания членов всего жилого комплекса «Покровское-Глебово».

9.4. Правление Товарищества осуществляет руководство деятельностью Товарищества. Правление подбирает и утверждает кандидатуру Управляющего, а также утверждает договор и текст доверенности для Управляющего Товарищества. Договор подписывает Председатель в соответствии с решением Правления. Правление утверждает решение о расторжении договора с Управляющим. Правление утверждает кандидатуру при приёме и увольнении на должность Главного бухгалтера и Главного инженера.

9.5. Правление Товарищества в составе не менее 5 (пяти), но не более 7 (семи) человек избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества на срок 2 (два) года.

Правление ТСЖ утверждает и представляет Общему собранию список кандидатов в состав Правления ТСЖ для избрания.

От одного из домов жилого комплекса «Покровское-Глебово» в состав Правления могут избираться не более двух членов Товарищества. Данная квота представительства соблюдается и в случае отсутствия кандидатов в члены Правления от какого-либо дома, а также при замене досрочно выбывающего члена Правления. Кандидат в члены Правления включается в список для голосования на общем собрании членов Товарищества, если от него поступило заявление об этом в установленный Правлением срок. Правление может отклонить кандидатуру в состав Правления ТСЖ, не включить в список кандидатов в члены Правления и не представить данную кандидатуру в состав Правления ТСЖ Общему собранию по следующим основаниям:

- кандидат является злостным неплательщиком обязательных взносов и коммунальных платежей;

- кандидат не выполняет законные требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества, председателя Товарищества;

- иные основания.

Правление ТСЖ может включить в повестку дня для голосования кандидатуру в члены Правления ТСЖ – в качестве резервного кандидата.

9.6. Передоверие членом Товарищества своих полномочий иному лицу не допускается.

9.7. В обязанности Правления Товарищества входит:

1) соблюдение Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;

2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов, организацию, при необходимости судебных действий по взыманию платежей;

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

4) управление домами жилого комплекса «Покровское-Глебово» или заключение договоров на управление ими;

5) наем работников для обслуживания домов жилого комплекса «Покровское-Глебово» и увольнение их;

6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества домов жилого комплекса «Покровское-Глебово»;

7) ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

8) созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;

9) согласование и утверждение ежемесячных и ежеквартальных хозяйственных планов, а также непредвиденных расходов по управлению и эксплуатации ТСЖ;

10) управление ТСЖ или заключение договоров на управление и эксплуатацию ТСЖ. Согласование договоров по содержанию и ремонту общего имущества ТСЖ по плану с соблюдением процедуры тендера и при внеплановом ремонте или заключении незапланированных договоров через процедуру проведения собрания собственников и процедуру последующего тендера.

11) согласование и утверждение реестра членов Товарищества, номенклатуру дел, дополнительные формы финансовой отчетности для анализа деятельности ТСЖ;

12) созыв и проведение заседания Правления и Общего собрания Членов ТСЖ. Включение при необходимости любым из членов Правления Товарищества вопросов в повестку заседания Правления и Общего собрания членов ТСЖ путём письменного уведомления всех членов Правления Товарищества и соблюдения необходимой процедуры.

13) выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

9.8. При заключении договора с управляющей организацией Правление Товарищества передает свои функции этой управляющей организации.

9.9. Председатель Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

9.10. Председатель Товарищества руководствуется в своей деятельности действующим законодательством РФ, Законами города Москвы, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества.

9.11. Председатель Товарищества избирается из состава Правления Товарищества большинством голосов на заседании Правления в первый месяц после годового собрания. Срок полномочий Председателя Товарищества составляет 2 (два) года. Один и тот же

кандидат не может переизбираться на должность Председателя более двух раз подряд. Председатель Товарищества может быть переизбран Правлением в любое время двумя третями голосов от общего числа присутствующих на заседании Правления.

Председатель Товарищества руководствуется в своей деятельности действующим законодательством РФ, Законами города Москвы, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества, а также Положением о резервном фонде Товарищества, Положением об оплате труда и премировании работников Товарищества, принятыми Общим собранием членов Товарищества.

9.12. Председатель 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 входит содержание и ремонт домов жилого комплекса «Покровское-Глебово», положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных ЖК РФ, уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

9.13. Председатель Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления и Общего собрания членов Товарищества. Председатель не обладает никакими дополнительными преимуществами по сравнению с другими членами Правления и действует в рамках решений, принятых Правлением. Председатель обязан быть в курсе всех важных вопросов деятельности ТСЖ и должен своевременно ставить их на повестку дня заседания Правления. Председатель совместно с Управляющим Товарищества обязан принимать решения в аварийных и экстренных ситуациях руководствуясь Уставом и здравым смыслом для сохранения собственности членов ТСЖ и их общей собственности.

9.14. Председатель Товарищества может подписывать документы и совершать сделки по непредвиденным расходам, возникшим в ходе управления и эксплуатации домов без согласования с Правлением Товарищества в случаях, если сумма не превышает 100 000 (Ста тысяч) рублей.

9.15. Председатель Товарищества не реже одного раза в три месяца по графику созывает заседания Правления.

Первое заседание Правления, организуемое после ежегодного Общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

Регулярные заседания Правления могут проводиться по графику или созываться председателем Товарищества в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления.

Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену Правления по почте или вручаться лично не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

9.16. Заседание Правления Товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления Товарищества. Решения Правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании. Решения Правления Товарищества оформляются протоколом.

10. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества

10.1. В соответствии с нормами российского законодательства о бухгалтерском учете, аудите, нормами ЖК РФ в качестве проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества по решению правления ежегодно в ТСЖ «Покровское-

Глебово» приглашается аудиторская компания (организация) либо индивидуальный аудитор (ФЗ «О бухгалтерском учете» от 21.11.1996 г. № 129-ФЗ, ФЗ «Об аудиторской деятельности» от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ) – для проведения аудиторской проверки. Аудиторская организация, как и индивидуальный аудитор вправе осуществлять аудиторскую деятельность, а также оказывать иные услуги в соответствии с нормами российского законодательства о бухгалтерском учете, аудите.

10.2. Независимая Аудиторская компания:

1) по решению правления Товарищества проводит не реже чем один раз в год аудиторскую проверку финансово-хозяйственной деятельности Товарищества;

2) правление ТСЖ утверждает отчет (заключение) аудиторской проверки Товарищества и представляет данный отчет (заключение) Общему собранию членов Товарищества.

11. Трудовой коллектив Товарищества

11.1. Трудовой коллектив Товарищества состоит из работников, в обязанности которых входит обслуживание домов жилого комплекса «Покровское-Глебово», и работников, состоящих в трудовых отношениях с Товариществом.

Состав трудового коллектива определяется штатным расписанием, утверждаемым Правлением Товарищества.

11.2. Трудовой коллектив возглавляет Управляющий, которым может быть лицо, не являющееся членом Товарищества.

11.3. Управляющий Товарищества:

1. по своему должностному положению является заместителем Председателя Товарищества по вопросам текущей деятельности с непосредственным ему подчинением;

2. осуществляет руководство трудовым коллективом Товарищества;

3. организует исполнение решений Правления Товарищества;

4. обеспечивает надлежащую эксплуатацию комплекса недвижимого имущества домов жилого комплекса «Покровское-Глебово».

12. Проведение текущего (крупного) и капитального ремонта общего имущества Товарищества

12.1. В случае необходимости проведения текущего (крупного) и капитального ремонта в отдельном жилом доме жилого комплекса «Покровское-Глебово» инициатор проведения ремонта обращается в Правление Товарищества с письменным заявлением.

12.2. Правление Товарищества рассматривает данное заявление на своем заседании и принимает соответствующее решение о проведении ремонта, которое предусматривает созыв и проведение общего собрания собственников помещений домов жилого комплекса «Покровское-Глебово» в порядке, предусмотренном статьями 45-48 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ).

12.3. Решение Правления о проведении ремонта может быть реализовано только в случае принятия общим собранием собственников помещений в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово» решений, поставленных на голосование большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово» (пункт 1 статьи 46 ЖК РФ).

12.4. Правление Товарищества организует проведение общего собрания собственников помещений в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово» для избрания представителя из числа собственников в Тендерную комиссию и наделения его соответствующими полномочиями. В Тендерную комиссию входит также один из членов правления Товарищества и один представитель эксплуатационно-технической службы Товарищества. Представитель домов жилого комплекса «Покровское-Глебово» является председателем Тендерной комиссии.

12.5. Тендерная комиссия составляет смету на проведение ремонта с включением в нее всех предполагаемых расходов, а также организует проведение тендеров для выбора подрядной организации и организации, осуществляющей надзор за проведением ремонта.

Правление товарищества организует проведение общего собрания собственников помещений в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово» для утверждения:

1. сметы на ремонт;
2. сроков начала и окончания работ;
3. размера платежей на ремонт для каждого собственника помещения в данном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово».

При наличии решений общего собрания собственников, принятых большинством в две трети голосов от общего числа собственников помещений в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово», Правление Товарищества:

1. выписывает квитанции (счета) на оплату собственникам и принимает платежи на ремонт;

2. при поступлении от собственников платежей в размере 70 процентов от сметы (на ремонт) — заключает договоры с подрядной организацией и организацией, осуществляющей надзор за проведением ремонта;

3. осуществляет контроль за своевременным внесением собственниками платежей на ремонт и в случае неисполнения ими своих обязанностей в судебном порядке требует принудительного возмещения платежей, поскольку решения общего собрания собственников являются обязательными для всех собственников помещений в доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании (пункт 5 статьи 46 ЖК РФ).

13. Реорганизация и ликвидация Товарищества

13.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским и жилищным законодательством.

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

13.3. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским и жилищным законодательством.

13.4. При ликвидации Товарищества оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество, если иное не установлено федеральными законами, направляется на цели, в интересах которых Товарищество было создано.

Прошито, пронумеровано и
скреплено печатью на
15 листах.

пятидесяти

Председатель

ТСЖ «Покровское-Глебово»

О.А. Ру



Межрайонная инспекция ФНС России №46
г.о. т. Москве

наименование регистрирующего органа
В Едином государственном реестре юридических
лиц (ЕГРЮЛ) № 1027700475241

« 02 ИЮЛ 2013 года

ОГРН 1027700475241

ГРН 2137747488349

Оригинал документа хранится в регистрирующем
(налоговом) органе

ГОСНАЛОГ-ИНСПЕКТОР

руководитель регистрирующего органа

МИШКАРЁВА Н.М.

