

29.08.2022
н.
28.04.

УТВЕРЖДЕН
Решением очередного
общего собрания членов
ТСЖ «Покровское-Глебово»
(Протоколом № 1
от 30 июня 2022 г.)

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

«Покровское-Глебово»

(новая редакция)

1. Общие положения.

1.1. Товарищество собственников жилья (ТСЖ) «Покровское-Глебово», именуемое в дальнейшем также Товарищество или ТСЖ, является некоммерческой организацией и создано собственниками недвижимого имущества следующих пяти многоквартирных домов: дом 8, дом 8 корпус 1, дом 8 корпус 2, дом 8 корпус 3, дом 8 корпус 4 по улице Береговая в городе Москве (далее - дома жилого комплекса «Покровское-Глебово», многоквартирные дома) в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее — ГК РФ), Жилищным кодексом Российской Федерации (далее — ЖК РФ), Земельным кодексом Российской Федерации (далее — ЗК РФ) и иными законодательными актами Российской Федерации, регулирующими гражданские и жилищные правоотношения.

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

1.3. Сокращенное наименование Товарищества — ТСЖ «Покровское-Глебово».

1.4. Место нахождения Товарищества: г. Москва, Береговая улица, дом 8, корпус 1.

1.5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.6. 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.

1.7. Товарищество от своего имени совершает любые сделки, не противоречащие законодательству Российской Федерации и настоящему Уставу, приобретает имущественные и неимущественные права и несет обязанности, представляет законные интересы собственников помещений домов жилого комплекса «Покровское-Глебово» в органах государственной власти и управления, органах местного самоуправления, судах и других организациях.

1.8. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

1.9. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

1.10. Товарищество собственников жилья «Покровское-Глебово» создано собственниками недвижимого имущества пяти многоквартирных домов, расположенных по следующим адресам:

- 1) Береговая улица, дом 8, г. Москва, 125367 (сокращенное наименование МКД — дом 8);
- 2) Береговая улица, дом 8, корпус 1, г. Москва, 125367 (сокращенное наименование мкд - дом 8-1);
- 3) Береговая улица, дом 8, корпус 2, г. Москва, 125367 (сокращенное наименование мкд - дом 8-2);
- 4) Береговая улица, дом 8, корпус 3, г. Москва, 125367 (сокращенное наименование мкд - дом 8-3);
- 5) Береговая улица, дом 8, корпус 4, г. Москва, 125367 (сокращенное наименование мкд - дом 8-4).

В доме 8-1 имеются подземные нежилые помещения, предназначенные для хранения авто- и мототранспорта, которые в свидетельстве о государственной регистрации права указаны как объект права: наименование: машино-место; назначение: нежилое.

Гаражом дома 8-1 признается совокупность всех машино-мест, расположенных в доме 8-1.

1.11. Для исчисления размера обязательных платежей собственников помещений домов жилого комплекса «Покровское-Глебово» помещения условно разделены на 4 группы:

- 1) группа № 1 — жилые помещения дома 8-1, жилые помещения дома 8-2, жилые помещения дома 8-3, жилые помещения дома 8-4;
- 2) группа № 2 — жилые и нежилые помещения дома 8;
- 3) группа № 3 — нежилые помещения дома 8-1, за исключением машино-мест гаража дома 8-1; нежилые помещения дома 8-2, нежилые помещения дома 8-3, нежилые помещения дома 8-4;
- 4) группа № 4 — машино-места гаража дома 8-1.

Собственники указанных помещений именуются как собственники помещений группы № 1, собственники помещений группы № 2, собственники помещений группы №3, собственники помещений группы № 4.

Тариф — размер платежей и взносов собственников помещений устанавливается в рублях за 1 кв.м. общей площади решением общего собрания членов Товарищества или общего собрания собственников помещений конкретного многоквартирного дома жилого комплекса «Покровское-Глебово». Тариф может устанавливаться на выполнение определенных работ или услуг (например, ремонт тротуаров, озеленение, обустройство детской площадки) и на определенный промежуток времени (для исчисления величины ежемесячной, ежеквартальной или годовой оплаты). Тариф

обязательных платежей может различаться в зависимости от назначения помещения, места его расположения, целей его практического использования и других факторов.

2. Цели и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество создается с целью совместного управления и обеспечения эксплуатации недвижимого имущества в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово», владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом. Товарищество создается с целью улучшения условий проживания собственников помещений, предоставления собственникам помещений коммунальных и прочих услуг, сохранения и приращения общего имущества.

2.2. Основными видами деятельности Товарищества являются:

- 1) управление недвижимым имуществом в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово»;
- 2) обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово»;
- 3) организация финансирования содержания, эксплуатации, развития жилого комплекса «Покровское-Глебово», в том числе сбора платежей и взносов, оплаты услуг подрядных организаций, оформления документов для получения субсидий, дотаций, привлечения кредитов и займов;
- 4) контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и неоказания услуг;
- 5) текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций, инженерных сооружений домов жилого комплекса «Покровское-Глебово»;
- 6) осуществление текущего ремонта общего имущества в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово»;
- 7) владение, пользование и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжение общим имуществом в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово»;
- 8) строительство и реконструкция зданий и сооружений жилого комплекса «Покровское-Глебово»;
- 9) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово»;
- 10) представление законных интересов собственников помещений в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, судах;
- 11) представление законных интересов собственников помещений в договорных и иных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями, индивидуальными предпринимателями;
- 12) консультирование собственников помещений по вопросам деятельности Товарищества;
- 13) передача в аренду и (или) пользование общего имущества, помещений, зданий, придомовой территории, оформления прав на объекты недвижимости;
- 14) содержание и благоустройство придомовой территории;
- 15) организация крытых и открытых охраняемых стоянок для автотранспорта собственников помещений. Предоставление услуг по ремонту и обслуживанию автотранспорта собственников помещений;
- 16) создание условий для содержания домашних животных и оборудование мест для их выгула;
- 17) ведение реестра собственников помещений;
- 18) проведение развивающих, спортивных, культурно-развлекательных занятий для детей, подростков и молодежи;
- 19) проведение культурно-массовых мероприятий с участием собственников помещений.
- 20) иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества

2.3. Товарищество как некоммерческая организация не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом. Такой деятельностью признается приносящее прибыль производство товаров, выполнение работ и услуг, отвечающих целям создания Товарищества, а также приобретение и реализация ценных бумаг,

имущественных и неимущественных прав, участие в хозяйственных обществах и других некоммерческих организациях и объединениях.

Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, а также в иных целях, предусмотренных настоящим Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

2.4. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений в целях улучшения условий их проживания (консультационные услуги, обеспечение услугами интернет-связи, косметический ремонт помещений, получение и отправка корреспонденции и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации, направленные на достижение предусмотренных настоящим Уставом целей).

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

3. Право собственности на помещения и общее имущество в многоквартирном доме

3.1. Собственник жилого и (или) нежилого помещения владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными ЖК РФ.

3.2. Переустройство и (или) перепланировка помещения осуществляется в порядке, предусмотренном ЖК РФ.

3.3. Жилое помещение может быть переведено в нежилое в порядке, предусмотренном ЖК РФ.

3.4. Нежилое помещение может быть переведено в жилое в порядке, предусмотренном ЖК РФ.

3.5. Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании с учетом требований, установленных ГК РФ и ЖК РФ. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

Пользование жилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в этом жилом помещении, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями.

3.6. Собственник нежилого помещения вправе предоставить принадлежащее ему помещение гражданину или юридическому лицу на основании договора аренды, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании с учетом требований, установленных ГК РФ и ЖК РФ.

Пользование нежилыми помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в многоквартирном доме, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований Российского законодательства.

3.7. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений. Собственники владеют, пользуются и в установленных жилищным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Уменьшение размера общего имущества возможно только при проведении реконструкции помещения и с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

При переходе права собственности на помещение доля в праве общей долевой собственности на общее имущество нового собственника равна доле в праве общей долевой собственности на общее имущество предшествующего собственника.

3.8. Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится с согласия всех собственников, оформленных письменно.

3.9. Часть общего имущества может быть передана Товариществом во временное владение и пользование на основе договора любому заинтересованному лицу в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников. Передача во владение и пользование заинтересованному лицу части общего имущества осуществляется по решению общего собрания членов Товарищества, принятому в соответствии с настоящим Уставом.

3.10. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других

лиц к объектам, существовавшим до введения в действие ЖК РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками на основании решения общего собрания собственников. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

3.11. Член Товарищества обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения.

4. Членство в Товариществе

4.1. Членами Товарищества могут быть граждане Российской Федерации, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, являющиеся собственниками помещений, а также органы государственной власти, представляющие интересы собственника Российской Федерации или субъекта Российской Федерации или муниципального образования.

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

4.3. Членство в Товариществе является добровольным. Член Товарищества в любое время может выйти из Товарищества, подав об этом письменное заявление в правление Товарищества.

Членство в Товариществе прекращается с момента подачи в правление Товарищества письменного заявления о выходе из числа членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение.

4.4. 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.

4.5. Прием в члены Товарищества производится по заявлению собственника помещения.

4.6. Члены Товарищества обязаны предоставить правлению Товарищества достоверные 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 в многоквартирном доме, и своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

5. Средства и имущество Товарищества

5.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Товариществом по предусмотренным законодательством Российской Федерации основаниям.

5.2. Средства Товарищества состоят из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества, в том числе на создание специальных фондов;
- 2) платежей и взносов собственников, не являющихся членами Товарищества, на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) платежей и взносов собственников на проведение капитального ремонта общего имущества, в случае принятия на общем собрании собственников помещений решения о проведении такого ремонта, установления перечня работ, их стоимости, срока проведения и размера платежей за капитальный ремонт для каждого собственника;
- 4) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- 5) бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством Российской Федерации и города Москвы случаях;
- 6) прочих поступлений.

5.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом, в том числе фонды, учитываемые на отдельных счетах. Специальные фонды могут образовываться в следующих целях:

- восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе инженерного оборудования, лифтов;
- оборудование и содержание детских, спортивных площадок, площадок отдыха;
- обустройство и содержание стоянок автотранспорта;

- благоустройство и озеленение придомовой территории;
- строительство объектов общего имущества;
- оплата юридических, аудиторских и иных услуг привлеченных лиц и организаций;
- другие цели.

5.4. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества. Специальные фонды могут аккумулироваться на отдельных специальных счетах и состоять из взносов членов Товарищества, средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества и других источников.

5.5. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счетах в банках в соответствии с утвержденным общим собранием членов Товарищества финансовым планом (сметой доходов и расходов Товарищества на календарный год).

5.6. Специальные фонды, управляемые Товариществом, могут состоять из взносов членов Товарищества, собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества и других источников.

5.7. На основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, входящего в жилой комплекс «Покровское-Глебово», Товарищество может открывать специальный(е) счет(а) для формирования специального(ых) фонда(ов) путем аккумулирования взносов собственников помещений многоквартирного дома и денежных средств из других источников (в том числе в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете).

Товарищество на основании указанного решения аккумулирует денежные средства на отдельном счете и ведет учет поступлений в отношении каждого собственника помещений многоквартирного дома.

5.8. Специальный фонд на капитальный ремонт многоквартирного дома жилого комплекса «Покровское-Глебово» создается по каждому многоквартирному дому, входящему в жилой комплекс «Покровское-Глебово», в размере, определяемом решением общего собрания собственников помещений отдельного многоквартирного дома.

Товарищество открывает специальный счет для фонда капитального ремонта многоквартирного дома, входящего в жилой комплекс «Покровское-Глебово», и ведет по специальному счету капитального ремонта отдельный учет.

5.9. Товарищество может открыть для каждого из пяти многоквартирных домов, входящих в жилой комплекс «Покровское-Глебово», специальный счет капитального ремонта для формирования фонда капитального ремонта, то есть по одному фонду на каждый многоквартирный дом.

Товарищество может управлять расходованием средств фонда капитального ремонта только на цели капитального ремонта и в размере, определяемом решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, создавшего свой фонд капитального ремонта.

6. Права Товарищества

6.1. Товарищество имеет право:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным(и) домом(ами), а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;

2) 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;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества тарифы или 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»;

4) организовывать и проводить общие собрания собственников помещений в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово»;

5) осуществлять по поручению собственников помещений многоквартирного дома начисление, сбор и перечисление обязательных платежей управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям;

6) осуществлять самостоятельно выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры от имени и за счет собственников помещений многоквартирного дома;

7) осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам с управляющей или обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

8) подготавливать предложения собственникам по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также проводить расчет расходов на его проведение;

9) осуществлять проверку технического состояния общего имущества;

10) принимать и осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

11) выполнять работы и оказывать услуги собственникам помещений в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово»;

12) определять порядок внесения обязательных платежей и иных взносов;

13) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

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

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

16) оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, а также направлять их в специальные фонды;

17) использовать систему или иную информационную систему при решении вопросов, связанных с управлением в Товариществе, с учетом функций указанных систем в соответствии с нормами ЖК РФ;

18) выступать в лице правления Товарищества администратором общего собрания членов Товарищества с использованием системы или иных информационных систем в соответствии с нормами ЖК РФ;

19) выступать в лице правления Товарищества администратором общего собрания собственников помещений многоквартирного дома с использованием системы или иных информационных систем в соответствии с нормами ЖК РФ;

20) представлять интересы собственников помещений многоквартирного дома, входящего в жилой комплекс «Покровское-Глебово», в суде и перед третьими лицами. Для подтверждения полномочий Товарищества должна быть представлена надлежащим образом заверенная копия решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома;

21) устанавливать охранную и пожарную сигнализацию на места общего пользования (подвал, чердак и др.);

22) приобретать средства пожаротушения;

23) проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов и т.п.);

24) осуществлять страхование имущества Товарищества по решению общего собрания членов Товарищества;

25) информировать управляющую и обслуживающие организации о проведении общих собраний членов Товарищества.

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

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово»;

2) в соответствии с требованиями законодательства, в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово»;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово» земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений домов жилого комплекса «Покровское-Глебово» застройку прилегающих к домам жилого комплекса выделенных земельных участков;

5) заключать договоры, сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;

6) страховать имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам помещений домов жилого комплекса «Покровское-Глебово», находящееся у Товарищества в управлении.

6.3. 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.

6.4. Товарищество вправе 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.

7. Обязанности Товарищества

7.1. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований ЖК РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

2) осуществлять управление домами жилого комплекса «Покровское-Глебово» в порядке, установленном ЖК РФ;

3) представлять законные интересы собственников в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде. Представлять законные интересы собственников, связанные с управлением общим имуществом в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово», в случаях, предусмотренных настоящим Уставом и действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в отношениях с третьими лицами;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово» силами Товарищества и (или) путем заключения в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, 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 неоказания услуг;

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

7) осуществлять контроль за правильностью начисления размеров обязательных платежей собственникам помещений управляющей организацией или организацией, осуществляющей функции по начислению платежей за помещения, коммунальные и прочие услуги;

8) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово» при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

9) обеспечивать выполнение всеми собственниками 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, а также обязанностей собственников по капитальному ремонту общего имущества;

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

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

12) устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений;

13) вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы государственного жилищного надзора. Реестр членов Товарищества собственников жилья 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 в многоквартирном доме;

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

15) представлять в органы государственного жилищного надзора в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений заверенные надлежащим образом председателем правления Товарищества копии следующих документов: Устава Товарищества, выписки из протокола общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества;

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

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

18) осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников помещений на действия (бездействие) управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

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

20) вести бухгалтерскую, статистическую, техническую и иную документацию;

21) выполнять иные обязанности в пределах предоставленных собственниками полномочий.

7.2. Документы Товарищества хранятся в отделе кадров Товарищества.

7.3. Товарищество обязано хранить следующие документы:

1) учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;

2) протоколы общих собраний членов Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы заседаний правления Товарищества;

3) протоколы общих собраний собственников помещений домов жилого комплекса «Покровское-Глебово» при наличии волеизъявления собственников помещений;

4) документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;

5) документы делопроизводства Товарищества;

6) акты ревизионных проверок или заключений ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудиторской компании (аудитора), государственных и муниципальных органов финансового контроля;

7) иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и правления Товарищества.

8. Финансирование деятельности Товарищества

8.1. Финансирование деятельности Товарищества осуществляется с помощью платежей и взносов членов Товарищества, платежей и взносов собственников помещений домов жилого комплекса «Покровское-Глебово», не являющихся членами Товарищества, доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества, прочих поступлений денежных средств, установленных законодательством Российской Федерации и законодательством города Москвы.

8.2. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества домов жилого комплекса «Покровское-Глебово», оплатой арендных платежей за земельный участок, а также с оплатой коммунальных услуг. Порядок внесения платежей и взносов устанавливается нормами Российского законодательства, постановлениями Правительства Российской Федерации, постановлениями Правительства г. Москвы, решениями правления Товарищества.

8.3. Собственники помещений домов жилого комплекса «Покровское-Глебово», не являющиеся членами Товарищества, вносят обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества домов жилого комплекса

«Покровское-Глебово», оплатой арендных платежей за земельный участок, а также с оплатой коммунальных услуг наравне с членами Товарищества. Порядок внесения платежей и взносов устанавливается нормами Российского законодательства, постановлениями Правительства Российской Федерации, постановлениями Правительства города Москвы, решениями правления Товарищества.

8.4. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома 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 многоквартирном доме жилого комплекса «Покровское-Глебово» к новому собственнику, к нему переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт этого дома.

8.5. Доход, полученный Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению общего собрания членов Товарищества используется для оплаты общих расходов в соответствии со сметой доходов и расходов Товарищества или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные Уставом, и не подлежит распределению между членами Товарищества в виде дивидендов. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные ЖК РФ и Уставом Товарищества.

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

8.7. 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.

8.8. Собственники помещений в многоквартирных домах жилого комплекса «Покровское-Глебово» владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ 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 в данном доме путем его реконструкции.

По решению собственников помещений в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово», принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества 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.

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».

8.9. 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 помещение.

8.10. Годовой финансовый план Товарищества определяется путем составления правлением Товарищества сметы доходов и расходов Товарищества на календарный год и утверждения сметы доходов и расходов общим собранием членов Товарищества.

8.11. Смета расходов Товарищества на календарный год состоит из отдельных статей, которые различаются по наименованию, цели применения, наименованию объектов общего имущества, использующих средства статьи для их содержания.

Каждая статья расходов ежегодной сметы должна быть отнесена к той (тем) группе(ам) собственников помещений (пункт 1.11 настоящего Устава), в интересах которой(ых) будут понесены расходы по данной статье.

Правление Товарищества разделяет размер расходов по каждой статье сметы между собственниками помещений групп № 1, № 2, № 3, № 4. При этом учитывается, что расходы статьи сметы могут распределяться как:

- 1) общие расходы в интересах всех собственников помещений многоквартирных домов жилого комплекса «Покровское-Глебово»;
- 2) расходы в интересах только собственников жилых помещений многоквартирного дома 8;

- 3) расходы в интересах только собственников нежилых помещений многоквартирного дома 8;
- 4) расходы в интересах только собственников жилых помещений многоквартирных домов 8-1, 8-2, 8-3, 8-4;
- 5) расходы в интересах только собственников нежилых помещений многоквартирных домов 8-1, 8-2, 8-3, 8-4, за исключением собственников машино-мест;
- 6) расходы в интересах только собственников машино-мест в гараже дома 8-1.
- 7) расходы в интересах разных групп собственников в определенной пропорции.

Правление Товарищества составляет смету доходов и расходов Товарищества на календарный год и указывает в ней тарифы для исчисления размеров обязательных платежей собственников помещений групп № 1, № 2, № 3, № 4.

8.12. Расходы, не предусмотренные ежегодной сметой доходов и расходов, могут быть произведены Товариществом на основании решений общих собраний собственников отдельного многоквартирного дома или гаража многоквартирного дома о формировании целевого сбора. Товарищество производит начисления, аккумулирует 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.

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

8.14. Собственники машино-мест несут общие расходы на приобретение оборудования, которое будет использоваться для всех машино-мест. Остальные расходы, включая осуществление текущего и капитального ремонта, распределяются пропорционально площадям всех нежилых помещений (включая машино-места) гаража дома 8-1.

9. Права, обязанности и ответственность членов Товарищества

9.1. Права, обязанности и ответственность члена Товарищества у собственников помещений возникают с момента вступления в члены Товарищества.

9.2. Член Товарищества имеет право:

- 1) лично участвовать в деятельности Товарищества, а также избирать и быть избранным в правление Товарищества;
- 2) вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- 3) получать от правления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены действующим законодательством Российской Федерации и Уставом Товарищества;
- 4) самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями;
- 5) сдавать принадлежащие ему помещения внаём или аренду в установленном законом порядке;
- 6) осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

9.3. Член Товарищества обязан:

- 1) содержать находящиеся в его собственности помещения в надлежащем состоянии и осуществлять их 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 правления Товарищества;
- 5) соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания недвижимого имущества и придомовой территории;

6) 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;

7) предпринимать самостоятельно, без соответствующего согласования с правлением и общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;

8) 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;

9) 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.

9.4. Член Товарищества несет ответственность за нарушения обязательств по управлению Товариществом и по внесению платежей и взносов.

10. Органы управления Товарищества

10.1. Органами управления Товарищества являются общее собрание членов Товарищества и правление Товарищества.

10.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

11. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Товарищества

11.1. С целью проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, в соответствии с действующим законодательством правление Товарищества не реже чем один раз в год организует проведение аудиторской или ревизионной проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества. Для этих целей Товарищество заключает возмездный договор с аудиторской компанией (организацией) либо индивидуальным аудитором или назначает Ревизионную комиссию.

Ревизию финансовой деятельности Товарищества также может осуществляться Ревизионной комиссией Товарищества. Ревизионная комиссия состоит из 3 (трех) членов и избирается общим собранием членов Товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия Товарищества:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизию финансовой деятельности товарищества и представляет общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

2) представляет общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчит о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

Правление Товарищества утверждает отчет (заключение) аудиторской или ревизионной проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за проверяемый период и представляет данный отчет (заключение) общему собранию членов Товарищества.

Правление Товарищества рассматривает заключение ревизионной комиссии о проверке финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за проверяемый период и представляет данное заключение общему собранию членов Товарищества на утверждение.

12. Общее собрание членов Товарищества

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

12.2. Общее собрание членов Товарищества проводится по инициативе Правления Товарищества в форме очного, заочного, очно-заочного голосования в порядке, установленном статьями 47, 47.1 и 48 ЖК РФ.

При проведении собрания посредством очно-заочного голосования, предусматривается возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений членов в установленный Правлением срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества. При наличии технической возможности общие собрания членов Товарищества проводятся с использованием системы или иных информационных систем в форме очного, заочного, очно-заочного голосования.

Правление Товарищества уполномочено на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания членов Товарищества в форме очного, заочного, очно-заочного голосования, то есть Правление Товарищества уполномочено являться администратором общего собрания.

Правление Товарищества своим решением определяет порядок приема администратором общего собрания сообщения о проведении общего собрания членов Товарищества, решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества в форме очного, заочного, очно-заочного голосования с использованием системы или иных информационных систем.

По инициативе члена(ов) Товарищества общее собрание членов может быть проведено в очной, заочной, очно-заочной форме, при условии организации и проведения такого собрания за счет собственных средств инициатора(ов).

12.3. 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 или ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии, утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) избрание правления Товарищества;
- 4) установление тарифов или размера обязательных платежей и взносов собственников помещений домов жилого комплекса «Покровское-Глебово»;
- 5) установление размера платежей и взносов собственников помещений в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово»;
- 6) 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;
- 7) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 8) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 9) утверждение годового плана о финансовой деятельности (сметы доходов и расходов) Товарищества и отчета о выполнении такого плана (сметы);
- 10) рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества;
- 11) 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 и трудового законодательства Российской Федерации;
- 12) определение размера вознаграждения членов правления Товарищества;
- 13) другие вопросы, предусмотренные ЖК РФ или иными федеральными законами.

12.4. Уставом Товарищества к компетенции общего собрания членов Товарищества, помимо указанных в пункте 12.3 настоящего Устава, также может быть отнесено решение иных вопросов.

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

12.6. В сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, форма проведения данного собрания — очное, заочное, очно-заочное голосование, дата окончания приема решений собственников по

вопросам, поставленным на голосование, место и адрес, куда должны передаваться такие решения собственников (листы голосования), повестка дня общего собрания, порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, место и адрес, где с ними можно ознакомиться.

12.7. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

12.8. В случае проведения общего собрания членов Товарищества в форме очного, заочного, очно-заочного голосования без использования системы, сообщение (уведомление) о проведении общего собрания членов Товарищества со сведениями, указанными в п. 12.6 настоящего Устава, вывешивается в подъездах домов жилого комплекса «Покровское-Глебово» за 10 (десять) календарных дней до даты начала собрания. Уведомление о проведении общего собрания также размещается на официальном сайте Товарищества.

12.9. В случае проведения общего собрания членов Товарищества в форме очного, заочного, очно-заочного голосования с использованием системы или иных информационных систем, администратор общего собрания размещает в системе сообщение о проведении общего собрания членов Товарищества, переданное ему в соответствии с частью 2 статьи 47.1 ЖК РФ, не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты и времени начала проведения такого собрания. В сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества в форме очного, заочного, очно-заочного голосования с использованием системы, вместе со сведениями, указанными в пункте 12.6 настоящего Устава, должны быть указаны:

1) сведения об администраторе общего собрания, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона, официальный сайт информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

2) место и фактический адрес администратора общего собрания;

3) дата и время начала и окончания проведения голосования с использованием системы по вопросам, поставленным на голосование;

4) порядок приема администратором общего собрания оформленных в письменной форме решений (листов голосования) членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

Сообщение (уведомление) о проведении общего собрания членов Товарищества с использованием системы или иных информационных систем вывешивается в подъездах домов жилого комплекса «Покровское-Глебово» за 10 (десять) календарных дней до даты и времени начала собрания. Уведомление о проведении общего собрания также размещается на официальном сайте Товарищества.

12.10. Правомочия общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии с нормами ЖК РФ и настоящим Уставом. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем 50% (пятьюдесятью процентами) голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

В случае, если годовое общее собрание членов Товарищества признано не состоявшимся ввиду отсутствия кворума, то до утверждения нового размера обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе, коммунальных услуг на общедомовые нужды, при начислении платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе, коммунальных услуг на общедомовые нужды считается действующим тариф (размер оплаты) обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный предыдущим общим собранием членов Товарищества.

В случае, если годовое общее собрание членов Товарищества признано не состоявшимся ввиду отсутствия кворума, то до утверждения новой сметы доходов и расходов Товарищества считается действующей смета доходов и расходов, утверждённая на предыдущем общем собрании членов Товарищества.

12.11. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6 и 7 части 2 статьи 145 Жилищного кодекса, 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.

12.12. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления ТСЖ «Покровское-Глебово».

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

12.14. Решения 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.

12.15. Количество голосов на общих собраниях членов Товарищества определяется их долей в праве общей собственности. Количество голосов равно количеству квадратных метров общей площади помещений, принадлежащих члену Товарищества.

12.16. Решения (листы голосования) членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование общего собрания членов Товарищества, могут быть представлены администратору общего собрания в электронном варианте, посредством факсимильной связи и ином виде. Однако в дальнейшем член Товарищества свое решение (листы голосования) должен представить администратору общего собрания в оригинале.

12.17. В случае если жилое и (или) нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

13. Правление Товарищества

13.1. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества. Правление Товарищества руководствуется в своей деятельности действующим законодательством Российской Федерации, законодательством города 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.

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

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

13.4. 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 правления Товарищества в соответствии с решением правления. Правление утверждает решение о расторжении договора с управляющим. Правление Товарищества осуществляет прием на постоянной основе, и увольнение работников инженерно-технического состава ТСЖ «Покровское-Глебово», а именно: на должности главного инженера, главного бухгалтера, бухгалтера, юриста, инспектора по кадрам, старшего диспетчера, инженера-электрика, инженера-теплотехника, коменданта.

13.5. Правление Товарищества вправе — при наличии решения общего собрания собственников многоквартирного дома о возложении на правление Товарищества полномочий администратора общего собрания собственников многоквартирного дома — определять порядок приема администратором общего собрания сообщения о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, решений (листов голосования) собственников помещений многоквартирного дома по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в форме заочного голосования с использованием системы или иных информационных систем.

13.6. Правление Товарищества в составе не менее 3 (трех), но не более 5 (пяти) человек избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок 2 (два) года.

Правление Товарищества утверждает и представляет кандидатов в состав Правления Товарищества для избрания.

Для формирования состава правления Товарищества собственники помещений домов жилого комплекса «Покровское—Глебово» разделены на следующие 6 (шесть) групп собственников:

1. собственники жилых и нежилых помещений дома 8;
2. собственники жилых и нежилых помещений дома 8-1, за исключением собственников машино-мест гаража дома 8-1;
3. собственники машино-мест гаража дома 8-1;
4. собственники жилых и нежилых помещений дома 8-2;
5. собственники жилых и нежилых помещений дома 8 -3;
6. собственники жилых и нежилых помещений дома 8-4.

От собственников жилых и нежилых помещений дома 8-1, за исключением собственником машино-мест гаража дома 8-1, в состав правления могут быть избраны не более двух членов Товарищества. От собственников машино-мест гаража дома 8-1 в состав правления могут быть избраны не более двух членов Товарищества. От собственников жилых и нежилых помещений дома 8 в состав правления может быть избран только один член Товарищества. От собственников жилых и нежилых помещений дома 8-2 в состав правления может быть избран только один член Товарищества. От собственников жилых и нежилых помещений дома 8-3 в состав правления может быть избран только один член Товарищества. От собственников жилых и нежилых помещений дома 8-4 в состав правления может быть избран только один член Товарищества.

Данная квота представительства соблюдается и в случае отсутствия кандидатов в члены правления от какой-либо группы, а также при замене досрочно выбывающего члена правления. Кандидат в члены правления Товарищества включается в список для голосования на общем собрании членов Товарищества, если от него поступило заявление об этом в установленный правлением срок с приложением копии правоустанавливающего документа на собственность жилого\нежилого помещения, а также копии документа, удостоверяющего личность кандидата.

Правление может отклонить кандидатуру в состав правления ТСЖ, не включить в список кандидатов в члены правления и представлять данную кандидатуру в состав правления Товарищества общему собранию по следующим основаниям:

- кандидат является злостным неплательщиком обязательных платежей или взносов или коммунальных платежей.

Правление может включить в повестку дня для голосования кандидатуру в члены правления Товарищества -в качестве резервного кандидата.

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

13.8. В обязанности правления Товарищества входит:

1) контроль за соблюдением Товариществом законодательства Российской Федерации и требований Устава Товарищества;

2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов, а также взимание, при необходимости, обязательных платежей и взносов в судебном порядке;

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.

13.9. Заседание правления Товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие не менее чем 50% (пятьдесят процентов) общего числа членов правления Товарищества.

13.10. Решение правления считается принятым, если за него проголосовало большинство членов правления, участвовавших в заседании.

13.11. Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 (десяти) рабочих дней после проведения общего собрания.

13.12. Регулярные заседания правления проводятся по графику или созываются председателем правления Товарищества в то время и в том месте, которые будут определяться большинством членов правления. В случае, если заседание правления проводится не по графику, уведомления о нем должны направляться каждому члену правления по почте или вручаться лично не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до даты проведения заседания.

13.13. Заседание правления Товарищества начинается с выборов председателя заседания правления и секретаря заседания правления путем открытого голосования. Сведения об избранных председателе и секретаре заседания правления указываются в протоколе заседания правления.

13.14. Члены правления Товарищества могут участвовать в заседании правления путем использования систем видеоконференц-связи. В случае участия в заседании члена правления путем использования системы видеоконференц-связи, остальные члены правления устанавливают личность абонента (отсутствующего члена правления, далее - абонент), в результате чего в протоколе заседания правления делается соответствующая запись. Абонент принимает участие в обсуждении всех вопросов повестки дня, выражает свое мнение и участвует в голосовании по всем вопросам, о чем в листе голосования членов правления делается соответствующая коллегиальная запись членов правления и секретаря заседания, подтверждающая результат голосования абонента. Впоследствии абонент должен «живой» подписью подтвердить свое голосование в листе голосования по вопросам повестки дня заседания правления.

13.15. Протоколирование заседания правления Товарищества с использованием средств аудиозаписи обеспечивается секретарем заседания правления. Протокол заседания правления, отражающий решения членов правления Товарищества, может быть написан от руки или составлен с использованием технических средств. Протокол подписывается председателем и секретарем заседания правления. Материальный носитель аудиозаписи приобщается к протоколу.

13.16. При заключении договора с управляющей организацией правление Товарищества передает свои функции этой управляющей организации.

14. Председатель правления Товарищества

14.1. Председатель правления Товарищества избирается из числа членов правления Товарищества большинством голосов на заседании правления в первый месяц после годового общего собрания членов Товарищества на срок 2 (два) года. Председатель правления обеспечивает выполнение решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

Председателем правления Товарищества не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо.

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

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

14.4. Председатель правления Товарищества руководствуется в своей деятельности действующим законодательством Российской Федерации, законодательством 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.

14.5. Председатель правления Товарищества совместно с управляющим несут бремя ответственности, вытекающее из исполнения их обязанностей, согласно нормам настоящего Устава и финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, предусмотренное действующим законодательством Российской Федерации, и, в частности, бремя ответственности, предусмотренное статьями 309, 310, 322 ГК РФ в случае его нарушения и неисполнения.

14.6. Один и тот же кандидат не вправе переизбираться на должность председателя правления Товарищества более двух раз подряд.

14.7. Председатель правления Товарищества может быть переизбран правлением в любое время 2/3 (двумя третями) голосов от общего числа присутствующих на заседании правления.

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

14.9. 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 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.

14.10. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления и общего собрания членов Товарищества. Председатель правления Товарищества не обладает никакими дополнительными преимуществами по сравнению с другими членами правления и действует в рамках решений, принятых правлением Товарищества. Председатель правления Товарищества обязан быть в курсе всех важных вопросов деятельности Товарищества и должен своевременно ставить их на повестку дня заседания правления. Председатель правления Товарищества совместно с управляющим Товарищества обязан принимать решения в аварийных и экстренных ситуациях, руководствуясь законодательством Российской Федерации, Уставом Товарищества и здравым смыслом для сохранения собственности членов Товарищества и их общей собственности.

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

14.12. Председатель правления Товарищества не реже одного раза в три месяца по графику созывает заседания правления.

Председатель правления Товарищества руководит ходом заседания правления Товарищества, открывает заседание правления, проверяет явку членов правления и определяет кворум заседания.

Председатель правления Товарищества объявляет повестку дня заседания правления и, с учетом мнения членов правления, присутствующих на заседании, определяет последовательность рассмотрения вопросов повестки дня заседания правления. Председатель правления принимает все меры по обеспечению порядка при проведении заседания.

15. Трудовой коллектив Товарищества

15.1. 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.

15.2. Трудовой коллектив возглавляет управляющий, которым может быть лицо, не являющееся членом Товарищества.

15.3. Управляющий Товарищества:

- 1) по своему должностному положению является заместителем председателя правления 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 недвижимого имущества домов жилого комплекса «Покровское-Глебово».

16. Ведение делопроизводства в Товариществе

16.1. Протокол общего собрания членов Товарищества подписывает председатель общего собрания. Данный протокол заверяется печатью Товарищества и хранится с листами регистрации членов Товарищества в его делах постоянно.

16.2. В случае принятия решения о голосовании в форме опроса (заочного голосования), постоянному хранению подлежат протоколы общих собраний членов Товарищества с решениями (листами голосования) членов Товарищества или их копиями.

16.3. Протоколы заседаний правления Товарищества оформляются в письменной форме и подписываются председателем правления Товарищества. Протоколы заседаний правления Товарищества заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

16.4. Копии протоколов общих собраний членов Товарищества, заседаний правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию.

17. Проведение текущего и капитального ремонта общего имущества Товарищества

17.1. Проведение текущего ремонта Общего имущества Товарищества осуществляется в соответствии с действующим законодательством и нормами ЖК РФ.

17.2. Проведение капитального ремонта общего имущества Товарищества осуществляется в соответствии с положениями ЖК РФ. В случае необходимости проведения капитального ремонта в отдельном многоквартирном доме жилого комплекса «Покровское-Глебово», инициатор проведения ремонта обращается в правление Товарищества с письменным заявлением.

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

17.3. Решение правления о проведении капитального 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 2/3 (двух третей) голосов от общего числа голосов собственников помещений в домах жилого комплекса «Покровское-Глебово».

17.4. 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.

17.5. Тендерная комиссия составляет смету на проведение капитального 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 капитальный ремонт;
- 2) сроков начала и окончания работ;

3) размера платежей на капитальный 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».

17.6. При наличии решений общего собрания собственников, принятых большинством в 2/3 (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% (семидесяти процентов) от сметы (на капитальный 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.

18. Прекращение деятельности Товарищества

18.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) либо ликвидации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

18.2. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

18.3. Товарищество ликвидируется:

- 1) по решению общего собрания членов Товарищества, в том числе в случае физического уничтожения многоквартирного дома;
- 2) по решению общего собрания собственников помещений, если члены Товарищества не обладают более чем 50% (пятьюдесятью процентами) голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
- 3) по решению суда.

18.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а архив, дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в государственный архив по территориальности.

19. Заключительные положения

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

19.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения общего собрания членов Товарищества. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации.

19.3. Расходы по созданию и регистрации Товарищества распределяются между собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество.

19.4. В случае если отдельные правила и положения, установленные настоящим Уставом, перестали действовать в силу изменений законодательства, остальные его положения сохраняют силу.

19.5. Вопросы, не разрешенные настоящим Уставом, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

19.6. Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а второй — у Товарищества.

Межрайонная ИФНС России № 46
по г. Москве

наименование регистрирующего органа
в Единый государственный реестр юридических
лиц внесен **16 АВГ 2022**

«20» 20 года
ОГРН **1027700475241**
ГРН **2227707583948**

Экземпляр документа хранится в регистрирующем
органе

Г.Г.Н.И.

должность, уполномоченного лица
регистрационного органа
ПРЮКОВА Е.В.

подпись



Пронумеровано, прошито и
скреплено печатью на 20
(двадцать) листах