

**КОПИЯ**

УТВЕРЖДЕН  
Общим собранием учредителей  
Товарищества собственников жилья  
«Миракс Парк»,  
Протокол от «23» декабря 2009 года

**УСТАВ**  
**Товарищества собственников жилья**  
**«Миракс Парк»**

Настоящий Устав является учредительным документом Товарищества собственников жилья «Миракс Парк» (далее именуемое - «Товарищество»), и в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов определяет правовое положение Товарищества, права и обязанности его членов, а также обеспечивает защиту прав и интересов Товарищества.

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**1.1.** Товарищество собственников жилья «Миракс Парк» является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Наименование Товарищества:

полное - Товарищество собственников жилья «Миракс Парк»;  
сокращенное - ТСЖ «Миракс Парк».

Место нахождения Товарищества: 119571, г. Москва, пр-т Вернадского, д. 94, корп. 1.  
Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений (далее именуемые – «помещения») по адресам:

- г. Москва, пр-т Вернадского, д. 94, корп.1;
- г. Москва, пр-т Вернадского, д. 94, корп.2;
- г. Москва, пр-т Вернадского, д.94, корп.3;
- г. Москва, пр-т Вернадского, влад. 90, корп.4;
- г. Москва, пр-т Вернадского, влад. 90, корп.5.

**1.2.** Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет круглую печать со своим наименованием, штампы, расчетный и другие счета в банках, собственный бланк для деловой переписки, ведет самостоятельный баланс.

**1.3.** Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом на основании и в порядке, определенном законодательством, от своего имени приобретает имущественные и неимущественные права.

**1.5.** Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

**1.6.** Органами управления Товарищества являются Общее собрание членов Товарищества (Общее собрание Товарищества), Правление Товарищества (Правление) и Председатель Правления Товарищества (Председатель Правления).

Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением и Председателем Правления Товарищества.

**1.7.** Органом контроля Товарищества является Ревизионная комиссия (ревизор).

**1.8.** Срок деятельности Товарищества не ограничен.

## **2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

**2.1.** Организация совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме, в том числе обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

**2.2.** Сохранение и приращение недвижимости в многоквартирном доме.

**2.3.** Обеспечение порядка в многоквартирном доме и на прилегающей территории и сохранности общего имущества в многоквартирном доме.



2.4. Реализация собственниками помещений прав по владению, пользованию и, в установленных законодательством пределах, распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме.

2.5. Обеспечение оказания коммунальных услуг собственникам помещений, а также нанимателям и арендаторам помещений в многоквартирном доме и оплаты последними таких услуг.

2.6. Организация и осуществление деятельности по обслуживанию, эксплуатации, ремонту и реконструкции имущества в многоквартирном доме, а также благоустройству и озеленению придомовой территории.

2.7. Обеспечение соблюдения собственниками и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил содержания и пользования помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией многоквартирного дома.

2.8. Защита прав и интересов членов Товарищества.

2.9. Представление общих интересов собственников жилья в государственных органах власти и управления, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами.

### 3. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество имеет следующие права:

3.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов Товарищества;

3.1.2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие, установленные действующим законодательством и Уставом, цели;

3.1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

3.1.4. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

3.1.5. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены действующим законодательством;

3.1.6. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

3.1.7. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

3.1.8. Заключать договоры на страхование имущества, принадлежащего Товариществу и иное имущество, переданное Товариществу в управление (пользование).

3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество вправе:

3.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

3.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3.2.3. Получать в пользование, либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;



**3.2.4.** Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

**3.2.5.** Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

**3.3.** В случаях неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме 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 многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

#### **4. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**

Товарищество обязано:

**4.1.** Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего Устава;

**4.2.** Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами Товарищества;

**4.3.** Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, обязательства по договору;

**4.4.** Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

**4.5.** Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

**4.6.** Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

**4.7.** Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

**4.8.** Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

#### **5. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА**

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

**5.2.** Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 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.

**5.4.** Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом (сметой доходов и расходов Товарищества) Товарищества.

## **6. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА**

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

**6.2.** Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме;
- осуществление иной хозяйственной деятельности, не противоречащей действующему законодательству.

**6.3.** На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, для достижения которых создано Товарищество, а также иные цели, предусмотренные настоящим Уставом.

## **7. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

Член Товарищества имеет право:

**7.1.** Самостоятельно осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его пользования, установленные действующим законодательством РФ.

**7.2.** Участвовать в деятельности Товарищества лично или через своего представителя по доверенности, оформленной в соответствии с нормами действующего законодательства РФ, а также избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества.

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

**7.4.** Требовать возмещения за счет средств Товарищества расходов, понесенных в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу Товарищества и требовать возмещения убытков, причиненных имуществу собственника, виновными действиями Товарищества.

**7.5.** Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах, знакомиться с учредительными документами Товарищества и протоколами Общего собрания Товарищества на основании письменного запроса, адресованного Председателю Правления (его заместителю). Запрашиваемая информация должна быть предоставлена Председателем (его заместителем) в течение 5 (Пяти) дней со дня получения соответствующего запроса.

**7.6.** Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или в аренду в установленном законом порядке.

**7.7.** Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными правовыми актами.

## **8. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

Член Товарищества обязан:

**8.1.** Выполнять требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества и решения Правления Товарищества.



**8.2.** Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила и нормы содержания общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.

**8.3.** Своевременно и в полном объеме вносить плату за помещение, коммунальные услуги и производить оплату расходов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере и порядке, установленном органами управления Товарищества.

**8.4.** Содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также обязательные для собственников помещений правила проживания и внутреннего распорядка в многоквартирном доме и на прилегающей территории.

**8.5.** Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

**8.6.** Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с органами управления Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

**8.7.** Обеспечить доступ третьим лицам к частям помещения в случаях необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии, необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

**8.8.** Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников помещений либо общему имуществу многоквартирного дома.

**8.9.** Уведомлять Товарищество о представлении в орган местного самоуправления документов на осуществление перепланировки или переустройства помещения, перевода жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое.

**8.10.** Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством, решениями органов управления Товарищества.

**8.11.** В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения обязанностей член Товарищества несет ответственность, предусмотренную настоящим Уставом и действующим законодательством Российской Федерации.

## **9. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ**

**9.1.** Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании письменного заявления о вступлении в Товарищество. К заявлению о вступлении в члены Товарищества прилагается копия документа, подтверждающего право собственности на принадлежащее ему помещение в многоквартирном доме

Членство в Товариществе в строящихся многоквартирных возникает у лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в таких домах на основании письменного заявления о вступлении в Товарищество. К заявлению о вступлении в члены Товарищества прилагаются копии документов, подтверждающих возникновение права собственности на помещение в многоквартирном доме в будущем.

**9.2.** Все лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

**9.3.** Интересы несовершеннолетних собственников помещений в многоквартирном доме представляют их законные представители в установленном законом порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

**9.4.** Членство в Товариществе прекращается:



- с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества;
  - с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме;
  - с момента ликвидации Товарищества как юридического лица.
- 9.5.** Заявления о вступлении в Товарищество или выходе из Товарищества должны быть зарегистрированы Председателем Товарищества в день подачи.

## **10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА**

**10.1.** Общее собрание Товарищества является высшим органом управления Товарищества, созывается в порядке, установленном настоящим Уставом и Жилищным кодексом Российской Федерации.

**10.2.** Годовое Общее собрание Товарищества проводится ежегодно не позднее 5 (пяти) месяцев после окончания финансового года.

**10.3.** Внеочередное Общее собрание Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, членов Товарищества, обладающих 5 (пятью) и более процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества, а также по требованию Ревизионной комиссии.

**10.4.** Порядок уведомления о проведении Общего собрания Товарищества.

Уведомление о проведении Общего собрания Товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, посредством почтового отправления (заказным письмом) либо вручается каждому члену Товарищества под расписку.

Уведомление направляется не позднее чем за 10 (десять) дней до даты проведения общего собрания.

В уведомление должны быть указаны:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание;
- форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- дата, место, время проведения данного собрания (в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования: дата окончания приема решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения);

- повестка дня данного собрания;

- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

В случае если в повестку дня Общего собрания Товарищества включены вопросы, касающиеся избрания Правления и (или) Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, уведомление направляется не позднее чем за 30 (Тридцать) дней до даты проведения общего собрания.

**10.5.** Общее собрание Товарищества ведет Председатель Правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.

**10.6.** Компетенция Общего собрания Товарищества:

**10.6.1.** внесение изменений в Устав Товарищества;

**10.6.2.** принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества;

**10.6.3.** определение количественного состава Правления;

**10.6.4.** избрание Правления и досрочное прекращение деятельности любого члена Правления или всего состава Правления (вотум недоверия);

**10.6.5.** избрание Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

**10.6.6.** установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

**10.6.7.** образование специальных фондов Товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его обслуживания;



**10.6.8.** принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

**10.6.9.** определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

**10.6.10.** утверждение годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;

**10.6.11.** рассмотрение жалоб на действия Правления, Председателя Правления и Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

**10.6.12.** принятие и изменение по представлению Председателя Правления Правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, Положения об оплате их труда;

**10.6.13.** определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества; принятие и изменение по представлению Председателя Правления Положения о Правлении ТСЖ;

**10.6.14.** принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме.

**10.6.15.** передача функций управления многоквартирным домом управляющей организации;

**10.6.16.** введение ограничений на использование общего имущества в многоквартирном доме;

**10.6.17.** принятие решений о ремонте, реконструкции, перепланировке и переоборудовании общего имущества многоквартирного дома.

**10.6.18.** другие вопросы, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации

**10.7.** Общее собрание Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

**10.8.** Общее собрание членов Товарищества правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют более половины членов Товарищества или их представителей, обладающих более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

При отсутствии кворума для проведения годового Общего собрания Товарищества должно быть проведено повторное Общее собрание Товарищества в срок не менее чем 48 (сорок восемь) часов и не позднее 60 (шестидесяти) суток с момента несостоявшегося общего собрания членов Товарищества.

**10.9.** Общее собрание Товарищества не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

**10.10.** Проведение Общего собрания Товарищества в заочной форме.

**10.10.1.** Решение Общего собрания Товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования (опроса в письменной форме) - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания Товарищества, в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

**10.10.2.** Принявшими участие в Общем собрании Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

**10.10.3.** В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- сведения о лице, участвующем в голосовании;

- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;



- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании членом Товарищества оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае если решение члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

**10.11.** Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на Общем собрании Товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме .

**10.12.** Голосование на Общем собрании Товарищества осуществляется членом Товарищества как лично, так и через своего представителя.

Представитель члена Товарищества действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене Товарищества и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

**10.13.** Решение Общего собрания Товарищества.

**10.13.1.** Решения Общего собрания Товарищества по вопросам, указанным в п.п. 10.6.2., 10.6.8., 10.6.9. и 10.6.14. Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании Товарищества или их представителей.

**10.13.2.** Решения, принятые на Общем собрании Товарищества, должны быть отражены в протоколе. Протокол Общего собрания Товарищества подлежит хранению в течение всего периода существования Товарищества.

Протокол Общего собрания Товарищества составляется не позднее 10 (десяти) дней после закрытия Общего собрания Товарищества в двух экземплярах. Оба экземпляра подписываются председательствующим на Общем собрании Товарищества и секретарем Общего собрания Товарищества.

В протоколе Общего собрания Товарищества указываются:

- место и время проведения общего собрания членов Товарищества;
- общее количество голосов, которыми обладают члены Товарищества;
- количество голосов, которыми обладают члены Товарищества, принимающие участие в собрании;
- председатель и секретарь собрания;
- повестка дня собрания.

В протоколе общего собрания Товарищества должны содержаться основные положения выступлений, вопросы, поставленные на голосование и итоги голосования по ним, решения, принятые собранием.

**10.13.3.** Решения, принятые Общим собранием Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения членов Товарищества и других собственников помещений в многоквартирном доме Правлением Товарищества путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением



Общего собрания Товарищества и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

**10.13.4.** Правление формирует Счетную комиссию в количестве не менее 5 (пяти) человек для организации подведения итогов голосования Общего собрания Товарищества.

В состав Счетной комиссии может войти любой член Товарищества, изъявивший в письменной форме свое желание принять участие в подсчете голосов.

В состав Счетной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества. Допускается участие в Счетной комиссии членов Правления, если на момент формирования Счетной комиссии не набралось достаточное количество заявлений лиц, изъявивших желание принять участие в подсчете голосов.

**10.13.5.** Решение Общего собрания Товарищества является обязательными для всех членов Товарищества, в том числе для тех членов Товарищества, которые не участвовали в голосовании.

## **11. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА**

**11.1.** Правление является исполнительным органом Товарищества, осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества и подотчетно Общему собранию Товарищества.

Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции Общего собрания Товарищества.

Деятельность Правления регулируется действующим законодательством Российской Федерации, Уставом и Положением о Правлении ТСЖ.

**11.2.** Правление избирается Общим собранием Товарищества из числа членов Товарищества на срок не более 2 (двух) лет в количественном составе не более 15 (пятнадцати) человек. Кандидатуры на выборы в состав Правления могут предлагаться любым членом Товарищества не менее чем за 20 (двадцать) дней до даты начала Общего собрания Товарищества.

**11.3.** Заседания Правления:

- первое заседание Правления проводится в срок не позднее чем через 10 (десять) дней после Общего собрания Товарищества, на котором было избрано Правление;
- очередные заседания Правления проводятся не реже чем 1 раз в квартал;
- внеочередные заседания Правления созываются по мере необходимости по инициативе любого члена Правления.

**11.4.** На первом заседании вновь избранного Правления члены Правления избирают из своего состава Председателя открытым голосованием не менее чем 2/3 голосов общего числа присутствующих членов Правления.

**11.5.** Правление созывается Председателем Правления путем направления уведомления о заседании Правления каждому члену Правления не позднее чем за 3 рабочих дня в письменной форме под расписку, путем почтового отправления (заказным письмом) либо посредством электронной почты.

В уведомлении указывается время, место и повестка дня назначенного заседания.

**11.6.** Заседание Правления признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления.

Передача права голоса членом Правления иным лицам, в том числе другим членам Правления, не допускается.

Заседания Правления являются открытыми.

Решения по всем вопросам повестки дня принимаются большинством голосов от общего числа голосов членов Правления.

Решение Правления оформляется протоколом, который подписывается Председателем заседания и секретарем Правления.



**11.7.** В обязанности Правления Товарищества входят:

**11.7.1.** соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;

**11.7.2.** контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

**11.7.3.** составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию Товарищества для утверждения;

**11.7.4.** управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

**11.7.5.** наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

**11.7.6.** заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию, благоустройство и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоров с исполнителями иных жилищных и коммунальных услуг;

**11.7.7.** заключение договоров на проведение аудита и страхования имущества Товарищества;

**11.7.8.** ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, а также технической и иной документации по находящимся в управлении Товарищества многоквартирным домам и объектам инфраструктуры;

**11.7.9.** созыв и проведение годового Общего собрания Товарищества, а в случае необходимости - внеочередных Общих собраний Товарищества;

**11.7.10.** утверждение выдвигаемой Председателем Правления кандидатуры заместителя Председателя Правления не менее чем 2/3 голосов общего числа присутствующих членов Правления;

**11.7.11.** разработка Положения о Правлении ТСЖ и обязательных для собственников помещений правил проживания и внутреннего распорядка в многоквартирном доме и на прилегающей территории.

**11.7.12.** участие в подписании Актов приёмки-сдачи строительных, ремонтных и иных работ, связанных с принятием на баланс Товарищества движимого и недвижимого имущества.

**11.7.13.** выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества обязанностей.

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

**11.9.** Общее собрание Товарищества в любой момент вправе досрочно прекратить деятельность любого члена Правления или всего состава Правления (вотум недоверия) и избрать новый состав Правления.

**11.9.1.** В случае досрочного прекращения деятельности всех членов Правления Общее собрание ТСЖ избирает новый состав Правления в порядке, предусмотренном пунктом 11.2. Устава.

**11.9.2.** В случае досрочного прекращения деятельности члена (членов) Правления в состав Правления включается новый член (члены) Правления из состава кандидатов, участвовавших в голосовании Общего собрания Товарищества по вопросу избрания Правления, и набравший большинство голосов от общего числа голосов членов Товарищества, присутствующих на Общем собрании, среди кандидатов в члены Правления, не вошедших в состав Правления.

Избранный таким образом член (члены) Правления остается в должности до истечения срока полномочий выбывшего члена Правления, на смену которому он пришел.

## **12. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ**

**12.1.** Председатель Правления избирается Правлением из своего состава на срок не более 2 (двух) лет.



Правление вправе досрочно прекратить полномочия Председателя Правления (вотум недоверия) открытым голосованием не менее чем 2/3 голосов общего числа присутствующих членов Правления. В этом случае бывший Председатель Правления остается в составе Правления в качестве члена Правления.

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

**12.3.** Председатель Правления действует без доверенности от имени Товарищества:

- подписывает платежные документы;
- совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением или Общим собранием Товарищества;
- разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания Товарищества Правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, Положение об оплате их труда;
- выдвигает на утверждение Правления кандидатуру заместителя Председателя правления из числа членов Правления;
- совершает иные действия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

### **13. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

**13.1.** Для осуществления контроля за деятельностью Товарищества Общим собранием Товарищества избирается Ревизионная комиссия (ревизор) на срок не более 2 (двух) лет из числа членов Товарищества в составе не более 3 (трех) человек.

В состав ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества.

Передача своих полномочий членом Ревизионной комиссии (ревизором) иным лицам, в том числе другим членам Ревизионной Комиссии, не допускается.

**13.2.** Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

**13.3.** Ревизионная комиссия:

- проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
- представляет Общему собранию Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- выносит на Общее собрание Товарищества предложение о проведении аудита;
- отчитывается перед Общим собранием Товарищества о своей деятельности.

**13.4.** Ревизионная комиссия составляет заключения по годовым отчетам. Без заключения Ревизионной комиссии годовой отчет не подлежит утверждению Общим собранием Товарищества. Ревизионная комиссия обязана потребовать внеочередного созыва Общего собрания Товарищества, если возникла угроза существенным интересам Товарищества или выявлены злоупотребления должностных лиц Товарищества.

### **14. ДОКУМЕНТАЦИЯ, УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ**

**14.1.** Товарищество обязано вести финансовую и деловую документацию, в которой должны отражаться:

- учет всех денежных поступлений и расходов;
- учет фактической стоимости содержания и эксплуатации объектов общей собственности;
- учет капитальных затрат, предусмотренных на текущий и предстоящий финансовый год;
- точный счет текущего баланса с указанием резерва для замены оборудования;



- смету текущих затрат Товарищества;
  - счет для каждого члена Товарищества с указанием всех выплат члена Товарищества, включая специальные расходы и сборы;
  - список лиц, пользующихся льготами по квартирной плате и коммунальным платежам, а также список лиц, получающих субсидии;
  - протоколы Общих собраний Товарищества и заседаний Правления;
  - деловую переписку Товарищества.
- 14.2. Хранение всей документации Товарищества осуществляет Правление.

## **15. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА**

15.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

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

15.3. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

15.4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

15.5. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия в общем имуществе многоквартирного дома Товарищества.

15.6. Правоспособность Товарищества прекращается в момент завершения его ликвидации. Ликвидация Товарищества считается завершённой после внесения записи об этом в единый государственный реестр юридических лиц.

## **16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в положениях настоящего Устава, но прямо или косвенно вытекающим из характера деятельности Товарищества, его отношений с членами Товарищества и третьими лицами, имеющим значение для Товарищества и его членов с точки зрения необходимости защиты их имущественных и иных охраняемых законом прав и интересов, Товарищество и его члены будут руководствоваться положениями Жилищного кодекса Российской Федерации и иных действующих нормативных правовых актов.





Всего прошито,  
пронумеровано и скреплено  
печатью \_\_\_\_\_  
листов \_\_\_\_\_

### КОПИЯ

Межрайонная инспекция ФНС России № 46  
по г. Москве

Пронумеровано, пронумеровано, скреплено  
печатью 13 (Тринадцать) листов

наименование регистрирующего органа

В Единый государственный реестр юридических

лиц введена запись

« 25 ФЕВ 2010 2008 года

ОГРН 5077461110000

ГРН \_\_\_\_\_

Оригинал документа хранится в регистрирующем  
(налог) **СПЕЦИАЛИСТ I РАЗРЯДА**

Председатель собрания  
Литвинцева Е.Н.

Секретарь собрания  
Илиева Х.А.

