ано на
стах

«УТВЕРЖДЕН»
Общим собранием членов
товарищества собственников жилья
«Мечта-1»
(Протокол общего собрания членов
товарищества собственников жилья
№ 3 от 22 ноября 2015г.)

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

«Мечта-1»

(Редакция № 3)

Московская область, Дмитровский район, Габовское с.п., с. Озерецкое
2015 год

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников недвижимости **«Мечта-1»** (прежнее наименование Товарищество собственников жилья «Мечта-1»), зарегистрированное Межрайонной инспекцией ИФНС по г.Дмитрову МО 24.12..2007 г., внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1075000013175, приводит свой Устав в соответствие с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и другими законодательными актами РФ, в дальнейшем по тексту «Товарищество».

1.2. Полное наименование: **Товарищество собственников недвижимости «Мечта-1».** Сокращенное наименование: **ТСН «Мечта-1».**

1.3. Место нахождения и почтовый адрес Товарищества: Московская область, Дмитровский район, пос. совхоза «Останкино», ул. Дорожная, дом культуры «Останкино».

1.4. Коттеджный поселок «Мечта» представляет собой единый комплекс недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, Габовское сельское поселение, с. Озерецкое (далее - жилой комплекс), включающий в себя:

- земельные участки в установленных границах: кадастровый № 50:04:0110501:462 площадью 25 862 кв.м., кадастровый № 50:04:0110501:463 площадью 16 556 кв.м., кадастровый № 50:04:0110501:464 площадью 18 363 кв.м., кадастровый № 50:04:0110501:467 площадью 27 254 кв.м.
- расположенные на земельном участке нежилые сооружения и жилые здания: многоквартирные дома, индивидуальные жилые дома (далее - коттеджи) и сблокированные коттеджи по адресам:
- 141895, Московская обл., Дмитровский р-н, Озерецкое с, Мечта б-р, дом № 1, дом № 3, дом № 4, дом № 5 строения 1-5, дом № 6, дом № 7 строения 1-4, дом № 8, дом № 10, дом № 12 строения 1-5, дом № 14 строения 1-4,
- 141895, Московская обл., Дмитровский р-н, Озерецкое с, Озерная ул., дом № 1 строения 1-4, дом № 10, дом № 11, дом № 2 строения 1-8, дом № 3 строения 1-8, дом № 4 строения 1-6, дом № 5 строения 1-4, дом № 6 строения 1-6, дом № 7, дом № 8 строения 1-6, дом № 9,
- 141895, Московская обл., Дмитровский р-н, Озерецкое с, Солнечная ул., дом № 1 строения 1-10, дом № 11 строения 1-10, дом № 2 строение 1-7, дом № 3 строения 1-10, № 4 строения 1-9, дом № 5 строения 1-10, дом № 6 строения 1-4, дом № 7 строения 1-10, дом № 8 строения 1-6, дом № 9 строения 1-10,
- 141895, Московская обл., Дмитровский р-н, Озерецкое с, Тенистая ул., дом № 1, дом № 2, дом № 3, дом № 4, дом № 5, дом № 6, дом № 7, дом № 8, дом № 9, дом № 10, дом № 11, дом № 12, дом № 13, дом № 14, дом № 15, дом № 16, дом № 17, дом № 18, дом № 19, дом № 20, дом № 21 строения 1-7, дом № 22, дом № 23, дом № 24, дом № 25 строения 1-7, дом № 26, дом № 27, дом № 28, дом № 29, дом № 30, дом № 31 строения 1-7, дом № 32, дом № 33, дом № 34, дом № 35, дом № 36, дом № 37, дом № 38, дом № 39 строения 1-6, дом № 40, дом № 41, дом № 42, дом № 43, дом № 44, дом № 45, дом № 46, дом № 47 строения 1-6, дом № 48 строения 1-7, дом № 49 строения 1-7, дом № 50 строения 1-8.

2. Цель и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество собственников недвижимости - некоммерческая организация, основанная на членстве, объединение собственников помещений в многоквартирных домах и коттеджах, расположенных в ЖК «Мечта» (далее – жилой комплекс), не ставящее своей основной целью получение прибыли. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов. Товарищество является добровольным объединением собственников помещений в многоквартирных домах и коттеджах, созданным в целях совместно управления общим имуществом собственников жилого комплекса, и обеспечения эксплуатации этого комплекса, в том числе в целях:

- реализации прав по владению, пользованию и, в установленных законодательством пределах, распоряжению общим имуществом;

- обеспечения надлежащего обслуживания, эксплуатации и ремонта движимого и недвижимого имущества, а также инженерных сетей и коммуникаций жилого комплекса, являющихся общей собственностью собственников жилых и нежилых помещений жилого комплекса (далее – имущественный комплекс);

- организации финансирования содержания, эксплуатации, развития имущественного комплекса, в том числе приема платежей, оплаты услуг подрядных организаций и др.;

- обеспечения охраны жилого комплекса;

- обеспечения содержания и благоустройства территории жилого комплекса, в том числе проведения мероприятий по благоустройству и озеленению территории жилого комплекса, за исключением территории индивидуальных земельных участков;

- организации крытых и открытых охраняемых автостоянок для автомототранспорта собственников и арендаторов, нанимателей помещений, расположенных в жилом комплексе;

- проведения развивающих, спортивных, культурно-развлекательных мероприятий для членов Товарищества, членов их семей;

- содействия строительству, реконструкции дополнительных помещений, а также объектов общего имущества в многоквартирных домах и коттеджах;

- сдачи в аренду, в наём либо продажи недвижимого имущества, находящегося в собственности Товарищества;

- сдачи в аренду, в наём либо продажи недвижимого имущества, являющегося общим имуществом собственников помещений, расположенных в жилом комплексе, с согласия собственников помещений;

- использования общества имущества на территории жилого комплекса;

- организации деятельности по строительству и реконструкции зданий и сооружений, в том числе по строительству дополнительных помещений и объектов общего имущества;

- распределения между членами Товарищества и собственниками помещений в многоквартирных домах и коттеджах, не являющихся членами Товарищества, обязанностей по возмещению соответствующих издержек по управлению многоквартирными домами и коттеджами, содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества;

- обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

- обеспечения коммунальными и иными услугами собственников помещений в многоквартирных домах и коттеджах, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов нежилых помещений;

- обеспечения соблюдения членами Товарищества и членами их семей, собственниками жилых и нежилых помещений, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

- исполнения роли заказчика работ по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений, находящихся в общей собственности;

- заключения договоров и соглашений с физическими и юридическими лицами (в том числе иностранными), в том числе договоров аренды движимого и недвижимого имущества, в целях надлежащего осуществления деятельности по управлению имущественным комплексом;

- исполнения обязательств, принятых по договорам;

- осуществления хозяйственной деятельности, в соответствии с жилищным законодательством и настоящим уставом;

- представления интересов собственников помещений в многоквартирных домах и коттеджах в государственных органах власти, органах местного самоуправления, организациях, учреждениях, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами по вопросам, относящимся к деятельности Товарищества;

- содействия защите прав и интересов членов Товарищества.

3. Правовой статус Товарищества

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, созданной и действующей, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами Московской области и уставом Товарищества.

3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать, бланки и иную атрибутику с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

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

3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

4. Право собственности на жилые и/или нежилые помещения и общее имущество в жилом комплексе

4.1. Имуществом, находящимся в общей долевой собственности собственников помещений в жилом комплексе, является совокупность объектов, перечисленных в Гражданском кодексе РФ, Жилищном кодексе Российской Федерации, иных законодательных и/или подзаконных актах, настоящем Уставе.

4.2. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями, в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилые помещения используется для проживания собственника и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

4.3. Члены Товарищества владеют, пользуются и, в установленных Жилищным кодексом и гражданским законодательством пределах, распоряжаются общим имуществом в жилом комплексе.

4.4. Доли в праве общей собственности на общее имущество, принадлежащие собственникам помещений - членам Товарищества и собственникам помещений – не членам Товарищества, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности на жилое помещение, входящее в состав жилого комплекса и в натуре не выделяемы.

4.5. Отдельные объекты общего имущества, на основании решения Общего собрания членов Товарищества, принятого в соответствии с уставом Товарищества, могут быть переданы в пользование лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений.

4.6. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания жилого комплекса, если их отчуждение или передача в пользование может привести к ущемлению прав и законных интересов других собственников помещений в жилом комплексе.

4.7. Доля в праве общей собственности на общее имущество в жилом комплексе члена Товарищества - собственника помещения в этом жилом комплексе пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

4.8. Члены Товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества, в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество.

4.9. Не использование членом Товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения собственника помещения от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в жилом комплексе.

5. Средства и имущество Товарищества

5.1. Источники финансирования деятельности Товарищества определяются Общим собранием Товарищества и утверждаются большинством голосов от общего числа голосов, присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей, и могут образовываться за счет:

5.1.1. Обязательных платежей, вступительных и иных целевых взносов членов Товарищества;

5.1.2. Доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленной на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

5.1.3.Субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведения текущего и капитального ремонта, предоставления отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

5.1.4. Из прочих поступлений.

5.2. Часть свободных денежных средств может быть помещена в облигации, сертификаты, акции, паи и другие ценные бумаги исключительно на основании решения Общего собрания членов Товарищества.

5.3. Решением Общего собрания членов Товарищество может образовывать специальные фонды для реализации уставных задач.

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

5.5. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов Товарищества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в жилом комплексе, если иное не зафиксировано в договорах между ресурсоснабжающими организациями и Товариществом или организацией, управляющей общим имуществом в жилом комплексе.

5.6. Члены Товарищества ежемесячно в установленные сроки оплачивают предоставленные им коммунальные и иные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих услуг нанимателями и арендаторами принадлежащих им помещений.

6. Обязательные платежи

6.1. К основным обязательным платежам собственников недвижимого имущества (членов и не членов Товарищества) относятся:

6.1.1 Платежи за коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, энергоснабжение).

6.1.2. Платежи за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в жилом комплексе.

6.2. К обязательным платежам собственников недвижимого имущества (членов и не членов Товарищества) по решению Общего собрания членов Товарищества могут быть отнесены иные платежи в рамках уставной деятельности Товарищества.

7. Смета доходов и расходов Товарищества

7.1. Основным документом финансовой деятельности Товарищества по управлению общим имуществом собственников помещений в жилом комплексе является смета доходов и расходов Товарищества.

7.2. Смета доходов и расходов Товарищества включает в себя все возможные доходы, в том числе: взносы собственников помещений в жилом комплексе на содержание, эксплуатацию, текущий ремонт объектов общего имущества; доходы от хозяйственной деятельности Товарищества; доходы от сдачи в аренду и субаренду нежилых помещений; доходы от рекламной деятельности; сервитутные платежи; доходы от посреднической деятельности Товарищества, оказываемой на договорной основе; вознаграждение за доверительное управление и иные выплаты, а также все дотации государственной поддержки Товарищества из соответствующих бюджетов и иные доходы.

7.3. Смета доходов и расходов Товарищества включает в себя расходы Товарищества по управлению общим имуществом собственников помещений в жилом комплексе, в том числе - вознаграждение Правлению и Председателю Правления Товарищества, главному бухгалтеру, кассиру, а также управляющей компании, управляющему, расходы на зарплату обслуживающему персоналу и иным лицам, иные расходы на управление, содержание, эксплуатацию, коммунальное обслуживание дома, текущий и капитальный ремонт и т.п.; расходы на охрану, благоустройство и озеленение территории, вывоз мусора, иные сервисные услуги и иные расходы.

7.4. Смета доходов и расходов Товарищества утверждается на Общем собрании членов Товарищества.

8. Хозяйственная деятельность Товарищества

8.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания и функционирования Товарищества, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

8.2. Для достижения своих целей Товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

8.2.1. Обслуживание, эксплуатация, ремонт и реконструкция общего имущества в жилом комплексе.

8.2.2. Строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в жилом комплексе (в том числе установка и ввод в эксплуатацию водонагревателей, приборов учета, системы автоматизированного сбора показаний приборов учета и прочие действия, не противоречащие интересам собственников и способствующие более эффективному управлению многоквартирными домами и коттеджами Товарищества).

8.2.3. Сдача в аренду, в наем недвижимого имущества, входящего в состав многоквартирных домов в жилом комплексе, для пополнения средств и более эффективного содержания общего имущества.

8.2.4. Участие в рекламной деятельности с согласия всех собственников помещений.

8.2.5. Работа по благоустройству территории жилого комплекса;

8.3. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или, по решению Общего собрания членов Товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, указанные в ст. 2 настоящего устава, и осуществляемые под контролем Ревизионной комиссии Товарищества. Доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации.

9. Членство в Товариществе

9.1. Членами Товарищества являются собственники помещений в многоквартирных домах и коттеджах, которые в установленном законом порядке выразили свое волеизъявление быть таковыми.

9.2. Вступление в члены Товарищества осуществляется на добровольной основе.

9.3. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о

представлении одним из них общих интересов в Товариществе, что подтверждается доверенностью на данные действия.

9.4. Членство в Товариществе возникает у собственников помещений в жилом комплексе на следующий день после подачи в Правление Товарищества соответствующего заявления о вступлении в Товарищество собственников недвижимости.

9.5. Членами Товарищества могут стать, в соответствии с гражданским законодательством, наследники членов Товарищества, вступившие в права наследования, а также лица, к которым право собственности на жилые и (или) нежилые помещения перешло в результате дарения или иных сделок с недвижимостью.

9.6. Интересы несовершеннолетних собственников недвижимости в доме представляют их родители, опекуны или попечители. В предусмотренных законодательством случаях, совершение действий от имени несовершеннолетних собственников производится с согласия органов опеки и попечительства.

9.7. Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности, либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

9.8. Отказ собственника помещения от вступления в члены Товарищества не освобождает его от обязанности несения расходов по содержанию и ремонту принадлежащих ему помещений, общего имущества в жилом комплексе, а также оплаты коммунальных услуг. Данные собственники помещений дома заключают с Товариществом договор управления общим имуществом с обязанностью несения расходов по его содержанию, эксплуатации и ремонту.

9.9. Смерть гражданина - члена Товарищества или ликвидация юридического лица, входившего в состав Товарищества, или отчуждение недвижимости в доме по иным основаниям, влечёт за собой прекращение членства в Товариществе.

9.10. Член Товарищества вправе использовать общее имущество с учетом требований действующего жилищного и гражданского законодательства и устава Товарищества, в соответствии с назначением этого имущества.

9.11. Члены Товарищества, а также собственники жилых и/или нежилых помещений, не являющиеся членами Товарищества, обязаны выполнять законные требования Товарищества.

10. Права Товарищества

10.1. Товарищество имеет право:

10.1.1. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам Товарищества, в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и уставом Товарищества.

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

10.1.3. Определять смету доходов и расходов Товарищества, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в фонды, а также расходы на другие, установленные законодательными и иными нормативными актами Российской Федерации и Московской области, уставом Товарищества.

10.1.4. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника помещения дома, в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество, на основании законодательных актов Российской Федерации, Московской области, настоящего устава, решения Общего собрания членов Товарищества.

10.1.5. Выполнять работы и оказывать услуги собственникам помещений в жилом комплексе.

10.1.6. Обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса Товарищества, если они изношены или морально устарели.

10.1.7. За счет членов Товарищества страховать имущество и объекты общей собственности, переданные Товариществу в управление или в собственность.

10.1.8. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и/или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию общего имущества.

10.1.9. Организовывать и проводить общие собрания собственников помещений жилого комплекса, общие собрания членов товарищества;

10.1.10. В соответствии с решениями общего собрания членов Товарищества, пользоваться предоставляемыми банками кредитами, на условиях и в порядке, которые предусмотрены законодательством;

10.1.11. Заключать договоры аренды движимого и недвижимого имущества, в целях надлежащего осуществления деятельности по управлению жилым комплексом;

10.1.12. Совершать иные действия, не противоречащие уставу Товарищества.

10.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений, Товарищество может, с согласия Общего собрания собственников помещений, с оформлением в установленном порядке соответствующей документации:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества;
- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать, реконструировать часть общего имущества;
- получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

10.3. В случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей, Товарищество вправе обратиться в суд с исковым заявлением о принудительном взыскании с должников причитающихся платежей, а также о полном возмещении причиненных Товариществу убытков.

11. Обязанности Товарищества

11.1. Товарищество обязано:

11.1.1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также настоящего устава.

11.1.2. Осуществлять управление жилым комплексом, в том числе путем заключения договора управления или договора оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в жилом комплексе, а также иных договоров, направленных на исполнение обязательств Товарищества по управлению жилым комплексом.

11.1.3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договорам.

11.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в жилом комплексе.

11.1.5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в жилом комплексе обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества, в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

11.1.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в жилом комплексе при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

11.1.7. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в жилом комплексе или препятствующих этому;

11.1.8. Представлять законные интересы собственников помещений в жилом комплексе, связанные с управлением общим имуществом в данном комплексе, в том числе в отношениях с третьими лицами.

11.1.9. Вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в уполномоченные органы исполнительной власти Московской области.

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

12. Права члена Товарищества

12.1. Член Товарищества имеет право:

12.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему на праве собственности помещениями.

12.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя или полномочного представителя, имеющего оформленные в установленном порядке полномочия, в том числе избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

12.1.3. Получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

12.1.4. Предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

12.1.5. Ознакамливаться с документами Товарищества, перечень которых предусмотрен Жилищным кодексом РФ.

12.1.6. Добровольно выходить из Товарищества с одновременным заключением с Товариществом договора о содержании и ремонте общего имущества.

12.1.7. Осуществлять другие права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и иными нормативными правовыми актами.

13. Обязанности членов Товарищества

13.1. Член Товарищества обязан:

13.1.1. Соблюдать жилищное и гражданское законодательство, правила проживания в жилом комплексе, выполнять требования устава Товарищества, решения Общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества.

13.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

13.1.3. Нести обязанности по содержанию собственности и предусмотренную законодательством ответственность за допущенные нарушения, 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.

13.1.4. Содержать общее имущество собственников и личное имущество в надлежащем состоянии.

13.1.5. Использовать объекты общего имущества только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

13.1.6. Обеспечивать доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения, в случаях необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии, необходимости восстановления объектов общего имущества или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен общему имуществу.

13.1.7. Возмещать ущерб, причинённый имуществу других собственников Товарищества, действиями члена Товарищества, членами его семьи, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения на основании договоров найма, аренды.

13.1.8. Использовать жилое и/или нежилое помещение в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

13.1.9. Не нарушать права других членов Товарищества.

13.1.10. Заключить с Товариществом договор о содержании и ремонте общего имущества, в случае выхода из членов Товарищества.

13.1.11. В письменной форме информировать Товарищество об изменениях функционального назначения принадлежащих ему нежилых помещений, а также о вносимых изменениях в Технический паспорт жилого помещения/жилого дома.

13.1.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом Товарищества.

13.1.13. Предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать члена Товарищества и осуществлять связь с ним (ФИО, адрес регистрации по месту жительства и почтовый, контактный телефон, адрес электронной почты, образец электронной цифровой подписи), а также сведения о размерах принадлежащих ему долей в праве общей собственности на общее имущество, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении

14. Органы управления и контроля Товарищества

14.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества.

14.2. Высшим органом управления Товариществом является Общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

14.3. Органом контроля Товарищества является Ревизионная комиссия.

15. Общее собрание членов Товарищества

15.1. Общее собрание членов Товарищества созывается не реже одного раза в два года. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, инициативной группы членов Товарищества, обладающих в совокупности более чем 51 % голосов от общего числа голосов на общем собрании членов Товарищества, а также по требованию Ревизионной комиссии.

15.2. Общее собрание членов Товарищества (в том числе с использованием информационной системы при решении вопросов, связанных с управлением в товариществе собственников недвижимости) созывается и проводится в порядке, предусмотренном Порядком подготовки и проведения общих собраний членов Товарищества.

15.3. К исключительной компетенции Общего собрания относится решение следующих вопросов:

15.3.1. Внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции.

15.3.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.

15.3.3. Избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, досрочное прекращение их полномочий.

15.3.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества.

15.3.5. Утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в жилом комплексе) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.

15.3.6. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов.

15.3.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.

15.3.8. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в жилом комплексе, отчета о выполнении такого плана.

15.3.9. Утверждение смет доходов и расходов товарищества, отчетов об исполнении таких смет;

15.3.10. Утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества.

15.3.11. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества.

15.3.12. Рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества.

15.3.13. Принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества.

15.3.14. Определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества.

15.3.15. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления.

15.4. По вопросам, отнесенным к компетенции Общего собрания, в соответствии с п.п. 15.3.2, п.п. 15.3.6, п.п.15.3.7 решение принимается не меньше чем 2/3 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.

16. Правление Товарищества

16.1. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания членов Товарищества. Правление является коллективным исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

16.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества. Численный состав членов Правления устанавливается Общим собранием и не может быть менее 3 (трех) и более 9 (девяти) членов.

В состав Правления не могут входить родственники членов Правления, члены Товарищества, имеющие накопившуюся за 2 (Два) и более месяца задолженность по оплате

обязательных и/или коммунальных платежей, члены Товарищества, допустившие грубые умышленные нарушения жилищного законодательства РФ и/или устава Товарищества. Членом правления Товарищества также не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления жилым комплексом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член Ревизионной комиссии Товарищества.

16.3. Члены Правления избираются на Общем собрании членов Товарищества, созываемом для этой цели в установленном порядке. Члены Правления избираются на два года. Список всех кандидатов в члены Правления представляется собственникам - членам Товарищества не позднее, чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены Правления.

16.4. В обязанности Правления входит:

16.4.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований устава.

16.4.2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

16.4.3. Составление сметы доходов и расходов, иных смет и отчетов, предоставление их на утверждение Общему собранию, реализация утвержденных общим собранием членов Товарищества планов.

16.4.4. Представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

16.4.5. Управление жилым комплексом или заключение договоров на управление им.

16.4.6. Наем рабочих и служащих для обслуживания жилого комплекса и их увольнение.

16.4.7. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в жилом комплексе.

16.4.8. Ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

16.4.9. Созыв и организация проведения Общего собрания членов Товарищества, а также Общего собрания собственников помещений.

16.4.10. Выбор организации, предоставляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.

16.4.11. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава Товарищества.

16.5. Заседание Правления созывается его Председателем.

16.6. Регулярные заседания Правления могут созываться Председателем Правления не реже 1 раза в три месяца. Заседания Правления проводятся по местонахождению Товарищества.

16.7. Специальные заседания Правления могут созываться Председателем с уведомлением за три дня до их проведения.

16.8. Заседание Правления Товарищества признается правомочным при участии в нем большинства членов Правления. Если на заседании Правления количество присутствующих не будет составлять большинства членов Правления, то его заседание должно быть перенесено на другое время.

16.9. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на его счете в банке, в соответствии с утвержденным финансовым планом.

17. Председатель Правления Товарищества

17.1. Председатель Правления Товарищества избирается Правлением Товарищества из числа членов Правления на срок 2 (Два) года. Председатель Правления обеспечивает выполнение решений Правления Товарищества, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем

должностным лицам Товарищества. Переизбрание Председателя Правления и освобождение его от полномочий осуществляется по решению Правления Товарищества.

17.2. К компетенции Председателя Правления относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания или Правления Товарищества.

17.3. Председатель, при несогласии с решением Правления, вправе обжаловать данное решение на Общем собрании членов Товарищества либо в суде.

17.4. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, в том числе:

17.4.1. Председательствует на заседаниях Правления.

17.4.2. Имеет право первой подписи под финансовыми документами, которые, в соответствии с уставом Товарищества, не подлежат обязательному одобрению Правлением или Общим собранием членов Товарищества.

17.4.3. Подписывает от имени Товарищества договоры, а также другие документы и протоколы заседаний Правления.

17.4.4. Заключает сделки и открывает в банках счета Товарищества.

17.4.5. Выдает доверенности, в том числе с правом передоверия.

17.4.6. Обеспечивает разработку и вынесение на утверждение Общего собрания членов Товарищества внутренних регламентов Товарищества, положения об оплате труда работников, заключивших трудовые договоры с Товариществом.

17.4.7. Осуществляет представительство от имени Товарищества без специальной доверенности в органах государственной власти, органах местного самоуправления, а также в организациях и судебных, правоохранительных органах.

18. Ревизионная комиссия Товарищества

18.1. Ревизионная комиссия избирается Общим собранием членов Товарищества не более чем на 2 (Два) года в количестве не более 3 (Трех) человек. В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества, члены Товарищества, имеющие накопившуюся за 2 (два) и более месяца задолженность по оплате обязательных и/или коммунальных платежей.

18.2. Ревизионная комиссия из своего состава избирает Председателя.

18.3. Ревизионная комиссия:

18.3.1. Проводит плановые ревизии финансовой деятельности Товарищества не реже одного раза в год.

18.3.2. Представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества.

18.3.3. Представляет Общему собранию заключение по смете доходов и расходов Товарищества, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.

18.3.4. Отчитывается перед Общим собранием о своей деятельности.

18.4. Порядок работы Ревизионной комиссии и ее полномочия регулируются Положением о Ревизионной комиссии, утвержденным Общим собранием членов Товарищества.

18.5. Члены Ревизионной комиссии Товарищества несут ответственность за ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных Жилищным кодексом РФ и уставом Товарищества.

18.6. По решению Правления Товарищества для проверки финансовой деятельности Товарищества, кроме Ревизионной комиссии (Ревизора), может быть приглашён сторонний аудитор.

19. Ликвидация и реорганизация Товарищества

19.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

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

19.3. Товарищество ликвидируется:

19.3.1. По решению Общего собрания собственников помещений, в связи с изменением способа управления жилым комплексом.

19.3.2. По решению Общего собрания собственников помещений в случае, если члены Товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в жилом комплексе.

20. Ведение делопроизводства в Товариществе

20.1. Протоколы Общих собраний членов Товарищества подписывают Председатель Товарищества и секретарь такого собрания; данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

20.2. Протоколы заседаний Правления и Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества подписывает соответственно Председатель Товарищества или его заместитель и Председатель Ревизионной комиссии (Ревизор); данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

20.3. 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, в течение 10 дней с момента предъявления письменного требования, а также органам исполнительной власти и местного самоуправления, на территории которого находится Товарищество, органам государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, судебным и правоохранительным органам, организациям, в соответствии с их запросами в письменной форме.

21. Заключительные положения

21.1. Устав утверждается Общим собранием членов Товарищества и вступает в силу со дня его государственной регистрации в уполномоченных органах.

21.2. Поправки, изменения и дополнения в настоящий устав вносятся на основании решения Общего собрания членов Товарищества большинством голосов присутствующих на собрании членов Товарищества или их представителей. Изменения и дополнения в настоящий устав не должны противоречить законодательным актам Российской Федерации и Московской области.

Прошито, пронумеров
14 ли

ИФНС России по г. Дмитрову
Московской области
наименование регистрирующего органа
В Единый государственный реестр
юридических лиц внесена запись
30 июня 2016 год
ОГРН 1075000013175
ГРН 2165007101180
Экземпляр документа хранится
в регистрирующем органе
должность уполномоченного лица регистрирующего органа
фамилия, инициалы
подпись