

УТВЕРЖДЕН общим собранием членов
Товарищества собственников жилья "Планета"
(протокол от 21 декабря 2009 г.)
Председатель Правления А.Ю. Яценко

УСТАВ
товарищества
собственников жилья
"Планета"

2010 год

город Мытищи Московской области

Настоящий Устав разработан в соответствии с гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации. Устав закрепляет правовые, экономические, организационные и другие основы деятельности Товарищества собственников жилья «Планета», устанавливает принципы, ограничения и особенности этой деятельности в целях защиты интересов членов товарищества.

1.Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Планета» (далее по тексту «ТСЖ», «товарищество» или «организация») является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в обособленном жилом комплексе.

ТСЖ создано в целях реализации собственниками помещений их законодательно закреплённой обязанности по несению бремени содержания общего имущества, включая совместное управление этим имуществом и обеспечение его эксплуатации.

1.2. В основе деятельности ТСЖ как института гражданского общества лежат неотъемлемые конституционные права и свободы человека и гражданина, равенство членов организации, а также принципы экономической самодостаточности, социальной справедливости, автономии. Этими и другими принципами жилищного и гражданского законодательства обязаны руководствоваться и исходить из них органы управления ТСЖ в случаях, когда какой-либо требующий разрешения вопрос не урегулирован или не в полной мере урегулирован действующим законодательством и Уставом, а также в случае обнаружившегося наличия мест в Уставе, допускающих неоднозначное толкование.

1.3. Правовое положение ТСЖ определяется действующим законодательством, настоящим Уставом и иными нормативными документами, принятыми руководящими органами товарищества, не противоречащими правовым установлениям.

1.4. ТСЖ учреждено и действует на финансово-экономической базе, создаваемой как его членами, так и самостоятельно, однако ликвидность товарищества гарантируется только его собственными финансовыми средствами и обособленным имуществом, отражёнными в бухгалтерском балансе организации.

ТСЖ реализует права владения, пользования и распоряжения своим имуществом в соответствии с целями своей деятельности, назначением имущества и в порядке, определённом Уставом и решениями Общего собрания членов товарищества.

1.5. ТСЖ является юридическим лицом и имеет все необходимые индивидуальные атрибуты и отличительные признаки: учётные номера в налоговых целях, печать, штампы и бланки со своим наименованием и символикой, банковские счета и прочие реквизиты.

1.6. ТСЖ выступает в гражданском обороте от своего имени: заключает договоры, приобретает имущественные и личные неимущественные права, несет обязательства, может быть истцом и ответчиком в суде.

1.7. Органами управления ТСЖ являются Общее собрание членов товарищества и Правление во главе с Председателем Правления.

1.8. Местонахождение организации: 141006, Российская Федерация, Московская область, город Мытищи, улица Кирпичная, ПГСК "Железнодорожник", дом 3, корпус 2.

2. Члены ТСЖ, их права и обязанности

2.1. Членом ТСЖ может быть лицо, являющееся собственником какого-либо как одного, так и нескольких помещений равно как и части помещения в жилом комплексе «Планета».

При этом необходимым условием для вступления в члены ТСЖ является согласие лица с Уставом или, по крайней мере, с его разделом, касающимся установления обязанностей членов ТСЖ, а также с основополагающими принципами и целям деятельности организации.

2.2. Приём новых лиц в ТСЖ осуществляется его Правлением на основании личного заявления по установленной форме и юридического документа, свидетельствующего о владении лицом каким-либо помещением или его частью в жилом комплексе на праве собственности.

2.3. За лиц, не достигших возраста четырнадцати лет, решение о вступлении в члены ТСЖ могут принимать только их родители, усыновители или опекуны.

Лица в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет принимают решение о вступлении в ТСЖ с письменного согласия своих законных представителей – родителей, усыновителей или попечителя.

За совершеннолетних лиц, признанных в установленном порядке недееспособными, решение о вступлении в ТСЖ принимают их опекуны.

2.4. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их законные представители, а при отсутствии у них родителей либо в иных случаях, когда они остались без родительского попечения – опекуны (попечители).

Интересы совершеннолетних членов товарищества, признанных в установленном порядке недееспособными, представляют их опекуны.

2.5. Правление ТСЖ или по его поручению уполномоченное лицо ведёт реестр (реестровую книгу) членов ТСЖ, в котором отражаются основные сведения о членах товарищества (дата вступления, данные

документа, удостоверяющего личность или идентифицирующего юридическое лицо, адрес места жительства гражданина или места нахождения юридического лица, контактные номера телефонов, регистрационные данные документа, устанавливающего владение помещением на праве собственности, основные сведения о законных представителях, усыновителях или попечителях).

2.6. Членство в ТСЖ прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в жилом комплексе.

Со дня подачи заявления выбывающий член ТСЖ лишается всех прав, связанных с членством в организации, но остается лично ответственным по своим не исполненным финансовым обязательствам перед товариществом.

2.7. В случае смерти члена ТСЖ (его ликвидации как юридического лица) он считается выбывшим из товарищества со дня получения о том Правлением ТСЖ сведений.

Неисполненные перед ТСЖ обязательства переходят к лицам, на которых по закону или завещанию переходят права и обязанности выбывшего таким образом члена товарищества (наследники, правопреемники), в том числе право собственности.

Наследники, правопреемники умершего (преобразованного) лица вправе вступить в ТСЖ вместо выбывшего члена, но не ранее даты законного вступления в права наследования.

2.8. Члены ТСЖ имеют право:

пользоваться всеми услугами, предоставляемыми товариществом
свободно прекращать своё членство в товариществе

получать долю делимого имущества, пропорциональную своей доли в праве общей собственности на общее имущество при ликвидации товарищества

участвовать в управлении ТСЖ, избирать и быть избранным в руководящие и контрольные органы, вносить предложения по улучшению дел товарищества

знакомиться с любыми документами, отражающими деятельность организации

2.9. Члены ТСЖ обязаны:

соблюдать Устав товарищества

выполнять обязательства перед товариществом, связанные с участием в его деятельности, а также с участием внесении бремени расходов по содержанию общего имущества жилого комплекса в соответствии со своей долей в праве общей собственности на общее имущество

своевременно (в срок до трёх дней) уведомлять товарищество об изменении своего места жительства или места нахождения юридического лица

2.10. Закреплённый настоящим Уставом перечень прав и обязанностей членов ТСЖ не является исчерпывающим, поскольку члены товарищества могут обладать правомочиями и нести обязанности, которые вытекают из существа правоотношений как между ТСЖ и его членами, так и между членами ТСЖ.

3. Доли членов ТСЖ в праве общей собственности на общее имущество

3.1. Доли членов ТСЖ в праве общей собственности на общее имущество жилого комплекса определяются таким же образом, как и доли собственников помещений, не являющихся членами товарищества, то есть исходя из первичных правоустанавливающих документов, явившихся основанием для регистрации права собственности первого приобретателя помещения.

3.2. Доли в праве общей собственности на общее имущество жилого комплекса членов ТСЖ, совместно владеющих помещением, определяются исходя из соотношения принадлежащих этим лицам долей в праве общей собственности на помещение или по соглашению между этими лицами.

3.3. В силу закона доля члена ТСЖ как и других собственников помещений жилого комплекса – не членов ТСЖ в праве общей собственности на общее имущество следует судьбе права собственности на помещение, которым он владеет, то есть при переходе права собственности на помещение в жилом комплексе доля в праве общей собственности на общее имущество в жилом комплексе нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

4. Имущество ТСЖ

4.1. Источниками формирования имущества ТСЖ в денежной и иных формах являются:

- регулярные и единовременные поступления от членов товарищества (обязательные платежи);
- добровольные имущественные взносы и пожертвования;
- доходы от хозяйственной деятельности товарищества, направленные на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества, в том числе выручка от реализации работ, услуг, дивиденды (доходы, проценты), получаемые по акциям, облигациям, другим ценным бумагам и вкладам, доходы, получаемые от собственности товарищества;
- субсидии на обеспечение эксплуатации общего имущества в жилом комплексе, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- другие, не запрещённые законом поступления.

4.2. Общее собрание членов ТСЖ вправе принять решение об образовании специальных денежных фондов, средства которых расходуются на предусмотренные настоящим Уставом цели.

4.3. Любые полученные ТСЖ доходы не подлежат распределению между членами товарищества в силу закона, а используются на основании решения Общего собрания членов ТСЖ для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, которые расходуются на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

5. Права и обязанности ТСЖ

5.1. ТСЖ в интересах членов товарищества и для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом вправе:

- заниматься следующими видами хозяйственной деятельности в жилом комплексе:
обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества
строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества
сдача в аренду, внаём части общего имущества
- заключать договоры управления, содержания, ремонта и охраны общего имущества жилого комплекса, оказания коммунальных услуг, а также другие договоры гражданско-правового характера, связанные с целями и задачами ТСЖ;
- определять смету доходов и расходов на год, в том числе, необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в жилом комплексе, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию внутренних инженерных сетей, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и настоящим Уставом цели;
- устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в жилом комплексе в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в жилом комплексе;
- заключать договоры с собственниками помещений, не являющимися членами ТСЖ, об участии в расходах на содержание общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество;
- выполнять работы для собственников помещений в жилом комплексе и предоставлять им услуги;
- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
- продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

5.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений жилого комплекса, ТСЖ вправе:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в жилом комплексе;
- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке, надстраивать, перестраивать часть общего имущества в жилом комплексе;
- получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в жилом комплексе земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счёт собственников помещений застройку прилегающих к жилому комплексу выделенных земельных участков.

5.3. ТСЖ вправе заключать любые сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия, если это не нарушает прав и законных интересов собственников помещений жилого комплекса и если на то нет прямого запрета органов управления товарищества.

5.4. ТСЖ обязано:

- обеспечивать выполнение требований федеральных законов, иных нормативно-правовых актов, а также настоящего Устава;
- заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в жилом комплексе с собственниками помещений жилого комплекса, не являющимися членами товарищества;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в жилом комплексе;
- 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;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в жилом комплексе при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 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;
- представлять законные интересы собственников помещений в жилом комплексе, в том числе в отношениях с третьими лицами.

5.5. Деятельность ТСЖ открыта для его членов. При этом должностные лица ТСЖ несут персональную ответственность за отказ в предоставлении любому члену товарищества запрашиваемой информации, касающейся деятельности организации по существу. Запрашиваемая информация должна быть предоставлена в срок не позднее пяти рабочих дней после получения соответствующего запроса. Изготовление копий запрашиваемых документов при наличии технической возможности производится за счёт заявителя.

5.6. ТСЖ в своих отношениях как с его членами, так и с другими собственниками помещений в жилом комплексе, исходит из презумпции добропорядочности этих лиц. В случае неисполнения собственниками помещений своих обязанностей по участию в общих расходах по содержанию общего имущества жилого комплекса товарищество в лице Правления в первую очередь выясняет причины такого неисполнения, надлежащим образом направляет должнику уведомление о необходимости ликвидировать задолженность и, при наличии возможности, - предоставляет должнику разумный срок для её погашения.

5.7. Принудительное возмещение обязательных платежей и взносов в судебном порядке рассматривается как крайняя, но необходимая для защиты интересов других собственников мера. При этом ТСЖ вправе истребовать полное возмещение причинённых товарищству убытков в результате неисполнения собственниками помещений обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов, а также судебных издержек.

5.8. Основной формой взаимоотношений ТСЖ с собственниками помещений – не членами товарищества является договор об участии этих лиц в затратах по содержанию и эксплуатации общей собственности жилого комплекса. Форма такого договора разрабатывается Правлением ТСЖ.

5.9. Договор об участии собственника помещения – не члена ТСЖ в затратах по содержанию и эксплуатации общей собственности жилого комплекса официально направляется этому лицу Правлением товарищества на рассмотрение и подписание. Отсутствие подписанных Сторонами договора, если такой договор был направлен собственнику помещения и в разумный срок ответа на предложение его подписать не поступило, не является основанием для освобождения собственника помещения от участия в содержании и эксплуатации общего имущества жилого комплекса с момента принятия этим лицом на себя права собственности на помещение в жилом комплексе.

5.10. Несмотря на обязанность собственников помещения жилого комплекса – не членов ТСЖ выполнять основанные на законе решения органов управления товарищества, касающихся вопросов содержания общего имущества и управления им, товарищество не вправе каким-либо образом ущемлять положение этих лиц, ставить их в заведомо невыгодное положение по отношению к другим собственникам – членам ТСЖ.

На оказание дополнительных услуг, связанных с ремонтными работами в помещениях собственников – не членов ТСЖ, благоустройством прилегающей территории и других, ТСЖ вправе установить иные тарифы, чем для членов товарищества. Это же касается и платы за пользование имуществом товарищества, в приросте которого собственник – не член ТСЖ участия не принимал.

5.11. Любому собственнику помещения в жилом комплексе – не члену ТСЖ должно быть обеспечено право на ознакомление с Протоколами и решениями Общего собрания членов ТСЖ. По запросу любого заинтересованного лица и за его счёт могут быть изготовлены копии этих документов.

6. Общее собрание

6.1. Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления товарищества.

6.2. Очередные Общие собрания проводятся один раз в год по итогам деятельности ТСЖ за предшествующий финансовый год в первом квартале года, следующего за отчетным.

6.3. Любой член ТСЖ вправе предложить рассмотреть на очередном Общем собрании любой вопрос при условии, что предложение о включении этого вопроса в повестку дня Общего собрания поступило в Правление не позднее, чем за пятнадцать календарных дней до начала собрания.

6.4. Предложения о включении в повестку дня вопросов, требующих обсуждения и принятия решений должны быть рассмотрены, а сама повестка дня должна быть сформирована не позднее чем за десять календарных дней до даты проведения Общего собрания.

6.5. Информация о месте и времени проведения очередного Общего собрания является общедоступной. Несмотря на это, Правление ТСЖ обязано не менее чем за десять календарных дней до даты проведения годового Общего собрания оповестить членов товарищества о месте и времени его проведения, а также ознакомить с повесткой дня путём рассылки извещений через почтовые ящики по месту нахождения в г. Мытищи по ул. Воровского дом 1 или непосредственным вручением извещений и разместить соответствующее объявление в общедоступном месте на территории жилого комплекса.

Член ТСЖ в обоснование своей неосведомлённости не вправе ссылаться на неполучение персонального извещения о проведении очередного (годового) Общего собрания членов товарищества.

6.6. Общее собрание правомочно, если на нём присутствует более половины членов товарищества или их представителей. При отсутствии кворума для проведения годового Общего собрания в срок не позднее тридцати дней должно быть проведено повторное Общее собрание членов товарищества. В случае отсутствия кворума и на этот раз Правление может принять решение о проведении заочного голосования.

6.7. Общие собрания членов ТСЖ, проводимые помимо годового Общего собрания, являются внеочередными.

Внеочередные Общие собрания могут быть созваны по решению Правления ТСЖ, Ревизора или по инициативе любого члена или нескольких членов товарищества.

6.8. Уведомление о проведении внеочередного Общего собрания членов ТСЖ направляется в письменной форме лицом (лицами), по инициативе которого (которых) созывается Общее собрание и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление должно быть направлено не позднее чем за десять дней до даты проведения Общего собрания.

6.9. В сообщении о проведении внеочередного Общего собрания членов ТСЖ должно быть указано:

- сведения о лице (лицах), по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- дата, место, время проведения данного собрания или в случае заочного голосования дата окончания приёма решений членов ТСЖ 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.

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

6.11. Общее собрание правомочно, если на нём присутствуют более половины членов товарищества или их представителей.

6.12. Представитель члена ТСЖ на Общем собрании 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 ТСЖ и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

6.13. Очередное Общее собрание ведёт Председатель Правления ТСЖ или его заместитель, а в случае их отсутствия – один из членов Правления товарищества.

Внеочередное Общее собрание ведёт лицо, по инициативе которого оно проводится.

6.14. Протокол Общего собрания ведёт секретарь собрания, избираемый из числа присутствующих членов товарищества простым большинством голосов (по принципу: один член ТСЖ – один голос).

Протоколы Общих собраний подписываются лицом, проводившим собрание и секретарём собрания и заверяются подписью Председателя Правления ТСЖ и печатью организации.

6.15. Решения по вопросам повестки дня решаются путём голосования. Каждый член ТСЖ обладает на Общем собрании количеством голосов, пропорциональным его доле в праве общей собственности на общее имущество в жилом комплексе.

6.16. За лиц, не достигших возраста четырнадцати лет, голосуют их родители, усыновители или опекуны.

Лица в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет вправе голосовать только с письменного согласия их законных представителей, а при отсутствии у них родителей либо в иных случаях, когда они остались без родительского попечения – с согласия опекунов (попечителей).

За совершеннолетних граждан, признанных в установленном порядке недееспособными, голосуют их опекуны.

6.17. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений членов ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование. При этом учитываются голоса по вопросам, по которым лицом, участвующим в голосовании, оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение члена ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечёт за собой признание указанного решения недействительным в целом.

6.18. Общее собрание правомочно рассматривать и принимать решения по следующим вопросам:

- 1) внесение изменений в Устав товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- 3) избрание Правления и ревизионной комиссии (Ревизора) товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 5) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в жилом комплексе и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении займовых средств, в том числе, банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 8) утверждение годового плана финансовой деятельности товарищества и отчёта о выполнении такого плана;

- 9) рассмотрение жалоб на действия Правления ТСЖ, Председателя Правления и Ревизора;
- 10) принятие и изменение по представлению Председателя Правления ТСЖ правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание жилого комплекса, положения об оплате их труда;
- 11) определение размера вознаграждения членов Правления ТСЖ;
- 12) решение вопросов, отнесённых к компетенции Правления ТСЖ, а также наложение запрета на принятие Правлением ТСЖ решений и совершение действий по определённому кругу вопросов, если принятие решений и совершение действий по этим вопросам не относится к исключительной компетенции Правления товарищества в силу закона.

В рамках жилищного законодательства Российской Федерации и иных федеральных законов Общее собрание членов ТСЖ вправе рассмотреть любой вопрос в соответствии с целями и задачами товарищества и принять по нему решение.

6.19. Решения Общего собрания по подпунктам 2), 6), 7) пункта 6.18 принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов ТСЖ.

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

6.20. Голосование может производиться посредством опроса в письменной форме. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания членов ТСЖ, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование и в порядке, определённом настоящим Уставом. Организация процедуры голосования посредством опроса лежит на лицах, по инициативе которых оно проводится.

6.21. Опросные листы заочного голосования в случае проведения такого опроса не по инициативе Правления должны быть представлены в Правление ТСЖ по приёмопередаточному Акту лицами, по инициативе которых такое голосование проводится, в срок не позднее пяти календарных дней с даты, установленной организаторами голосования для приёма опросных листов с волеизъявлением членов товарищества.

6.22. Правление ТСЖ в течение трёх календарных дней после получения результатов заочного голосования обязано рассмотреть представленные документы и, при наличии оснований, утвердить итоги голосования в форме Протокола.

6.23. Решения Общего собрания членов ТСЖ, принятые в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом по вопросам, отнесённым к компетенции такого собрания, являются непосредственно действующими с момента их принятия, обязательными для всех членов ТСЖ, в том числе для тех, кто не участвовал в голосовании.

Действие таких решений, если они касаются общих правил поведения, содержания, управления и пользования общим имуществом и при этом не нарушают прав и законных интересов других собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ, а ставят этих лиц в равные условия с членами товарищества, распространяется и на этих лиц и органы управления ТСЖ вправе требовать от них выполнения воли большинства.

7. Правление

7.1. Правление ТСЖ является исполнительным органом и осуществляет непосредственное руководство деятельностью организации. Правление подотчётно Общему собранию членов товарищества.

7.2. Правление избирается Общим собранием членов ТСЖ из числа членов товарищества на срок два года. Число сроков, на которые член ТСЖ может быть переизбран в состав Правления, неограниченно. При отсутствии обоснованных претензий к членам Правления, полномочия Правления автоматически продлеваются на следующий срок.

7.3. Число членов Правления должно быть не менее пяти человек. Максимальное число членов Правления неограничено и определяется Обшим собранием при перевыборах состава Правления на новый срок.

7.4. Правление избирает из своего состава Председателя.

7.5. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесённых к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в жилом комплексе и компетенции Общего собрания членов товарищества.

7.6. Основной формой работы Правления является заседание Правления. Заседания Правления проводятся по мере необходимости в связи с имеющимися и требующими разрешения вопросами. Правление самостоятельно устанавливает периодичность своих заседаний, однако нормальным считается проведение регулярных заседаний с периодичностью в среднем не реже одного раза в месяц.

7.7. Заседания Правления правомочны, а его решения имеют юридическую силу, если в таком заседании принимает участие большинство членов Правления.

7.8. Каждый член Правления обладает правом одного голоса.

7.9. Правление принимает решения путём голосования. При равенстве голосов, поданных "за" и "против", голос Председателя Правления является решающим.

7.10. В случае невозможности проведения заседания Правления голосование может быть проведено путём опроса его членов. В этом случае члены Правления должны сообщить о своём мнении по обсуждаемому вопросу письменно.

7.11. Любое решение Правления должно быть отражено в Протоколе заседания, который ведёт один из членов Правления.

7.12. Все решения Правления должны быть доведены до сведения членов ТСЖ в десятидневный срок после их принятия посредством размещения копий Протоколов (выписок из Протоколов) заседания на информационном стенде в общедоступном месте жилого комплекса.

7.13. В обязанности Правления входит:

- соблюдение товариществом законодательства и требований настоящего Устава;
- контроль за своевременным внесение членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление смет доходов и расходов товарищества на соответствующий год и отчётов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию для утверждения;
- управление жилым комплексом или заключение договоров на управление;
- наём работников для обслуживания жилого комплекса и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в жилом комплексе;
- ведение реестра членов ТСЖ, делопроизводства, бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности;
- подготовка положения о порядке сдачи в аренду или передаче иных прав на общее имущество в жилом комплексе на основании решения Общего собрания.
- созыв и проведение Общего собрания.

Правление может нести и другие обязанности, вытекающие из существа деятельности ТСЖ, настоящего Устава, а также из решений и поручений Общего собрания.

7.14. К Общему собранию по итогам деятельности ТСЖ за год Правление готовит финансовый отчёт.

7.15. В случае, если решение о бюджете товарищества на новый финансовый год не принято, Правление правомочно осуществлять расходование средств ТСЖ на цели, определённые Уставом и предыдущим решением Общего собрания членов товарищества при условии, что на предыдущий финансовый год на эти цели уже выделялись средства, но не более одной четвёртой ассигнований предыдущего года в расчёте на квартал (не более одной двенадцатой – в расчёте на месяц). При этом Правление не имеет права формировать целевые и резервные фонды и осуществлять расходы из этих средств.

8. Председатель Правления

8.1. Председатель Правления является высшим должностным лицом ТСЖ.

8.2. Председатель Правления избирается из состава Правления на срок в пределах срока полномочий вновь избранного Правления.

8.3. Председатель Правления распоряжается средствами товарищества, находящимися на счёте в банке в соответствии с утверждённым Общим собранием финансовым планом (бюджетом). Помимо этого Председатель Правления:

действует без доверенности от имени товарищества;

подписывает платёжные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения Правлением товарищества или Общим собранием членов товарищества;

разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания правила внутреннего распорядка ТСЖ в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание жилого комплекса, положение об оплате их труда;

обеспечивает выполнение решений Правления;

даёт указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для этих лиц обязательно.

9. Заинтересованные лица. Конфликт интересов и его правовые последствия

9.1. Лицами, заинтересованными в совершении ТСЖ тех или иных действий, в том числе сделок, с другими организациями или гражданами («заинтересованными лицами»), признаются члены и Председатель Правления, Ревизор, если эти лица состоят с этими организациями или гражданами в трудовых отношениях, являются участниками, кредиторами этих организаций либо состоят с этими гражданами в близких родственных отношениях или являются кредиторами этих граждан. При этом указанные организации или граждане являются поставщиками услуг (товаров) для ТСЖ, крупными потребителями услуг (товаров), производимых ТСЖ, владеют имуществом, которое полностью или частично образовано ТСЖ, или могут извлекать выгоду из пользования, распоряжения имуществом товарищества.

9.2. Заинтересованность в совершении ТСЖ тех или иных действий, в том числе в совершении сделок, влечёт за собой конфликт интересов заинтересованных лиц и товарищества.

9.3. Заинтересованные лица обязаны соблюдать интересы ТСЖ, прежде всего в отношении целей его деятельности, и не должны использовать возможности организации (имущество, имущественные и неимущественные права, возможности в области предпринимательской деятельности, ценная информация о

деятельности и планах) или допускать их использование в иных целях, помимо предусмотренных настоящим Уставом.

9.4. В случае, если заинтересованное лицо имеет заинтересованность в сделке, стороной которой является или намеревается быть ТСЖ, а также в случае иного противоречия интересов этого лица и товарищества в отношении существующей или предполагаемой сделки, это лицо обязано сообщить о своей заинтересованности Правлению или Ревизионной комиссии (Ревизору) до момента принятия решения о заключении сделки и такая сделка должна быть одобрена Правлением или Ревизионной комиссией (Ревизором).

9.5. Заинтересованное лицо несёт перед ТСЖ ответственность в размере убытков, причинённых им товариществу. Если убытки причинены ТСЖ несколькими заинтересованными лицами, их ответственность перед товариществом является солидарной.

10. Отчётность и контроль. Ревизионная комиссии (Ревизор).

10.1. ТСЖ ведёт бухгалтерскую и статистическую отчётность в порядке, установленном законодательством РФ, с учётом особенностей и требований, предъявляемых к товариществам собственников жилья.

10.2. Финансовый год в ТСЖ считается с 1 января по 31 декабря.

10.3. Подробный годовой отчёт о деятельности ТСЖ должен быть составлен и передан Правлением Ревизионной комиссии (Ревизору) для проверки не позднее, чем за 15 дней до дня, назначенного для очередного Общего собрания членов.

10.4. Внутренний контроль за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества осуществляется Ревизионной Комиссией (Ревизором) ТСЖ.

10.5. Ревизионная комиссия (Ревизор) ТСЖ избирается Общим собранием членов товарищества не более чем на два года. Количество сроков, в том числе следующих подряд, на которые выбирается одно и то же лицо на должность Ревизора не ограничено.

10.6. Ревизор не может быть одновременно и членом Правления.

10.7. Ревизии проводятся как по плану, утверждённому Ревизором, так и по требованию не менее 1/3 членов ТСЖ. Обязательные ревизии финансовой деятельности товарищества должны проводиться не реже чем один раз в год.

10.8. По результатам произведённой проверки Ревизионная комиссия (Ревизор) составляет заключение и докладывает его на очередном Общем собрании членов ТСЖ.

Ревизионная комиссия (Ревизор) представляет Общему собранию членов ТСЖ заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчёт о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов, а также отчёт о своей деятельности.

10.9. Для проведения ревизий и проверок деятельности ТСЖ по решению Общего собрания могут привлекаться аудиторские организации. В этом случае Общее собрание утверждает внешнего аудитора и решает вопрос о выделении необходимых средств на оплату аудиторских услуг.

11. Реорганизация и ликвидация ТСЖ

11.1. Реорганизация ТСЖ возможна в форме слияния или присоединения в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

11.2 Ликвидация ТСЖ возможна в любое время по решению не менее двух третей от общего числа голосов членов товарищества.

11.3. ТСЖ подлежит обязательной ликвидации на основании решения Общего собрания членов товарищества в случае, если совокупная доля голосов всех членов ТСЖ не превышает пятидесяти процентов голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в жилом комплексе.

11.4. При ликвидации ТСЖ оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество, если иное не установлено действующим законодательством, направляется на цели, в интересах которых было создано товарищество.

В случае, если использование имущества не представляется возможным, оно подлежит распределению между членами товарищества в соответствии с их долей в праве общей собственности на общее имущество жилого комплекса.

12. Дополнительные положения

С момента регистрации настоящего Устава прежний Устав Товарищества собственников жилья «Планета», утверждённый Общим собранием будущих собственников многоквартирного жилого дома жилого комплекса "Планета" от 17.02.2007г. и зарегистрированный Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области от 07.06.2007г., утрачивает юридическую силу.

Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью Г лист 23

Подследатель Правления
Яченко А.А.

«Планета»



ИФНС России по г. Мытищи Московской области
В Единый государственный реестр
юридических лиц внесена запись
04 Планета 2014 года
ОГРН 1055000060653
ГРН 2105201423453

Экземпляр документа хранится в
регистрирующем органе № 50093
Миц. Ф.И.О. Андрей Ильин
должность уполномоченного лица регистрационного органа
М.П. Андрей Ильин

