

УТВЕРЖДЕН

решением общего собрания собственников
помещений и машино-мест в многоквартирном
доме по адресу: 127106, г. Москва,
Нововладыкинский проезд, дом 1, корпус 4,
Протокол №__ от «__» _____ 2021 г.

**УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ
«ПОКОЛЕНИЕ»**

г. Москва
2021 год

Раздел I. Общие положения

1. Товарищество собственников недвижимости «Поколение», именуемое в дальнейшем «Товарищество», является некоммерческой организацией, представляющей собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством РФ пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного Кодекса РФ (заключения прямых договоров собственниками помещений с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО)), а также для осуществления иной деятельности по управлению многоквартирным домом.

2. Полное и краткое наименование товарищества: полное – Товарищество собственников недвижимости «Поколение», краткое – ТСН «Поколение».

3. Место нахождения товарищества: 127106, г. Москва, Нововладыкинский проезд, дом 1, корпус 4.

4. Товарищество создается в организационно-правовой форме – товарищество собственников недвижимости.

5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

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

8. Товарищество может обладать обособленным имуществом, от своего имени совершает сделки, приобретает имущественные и неимущественные права, выступает истцом и ответчиком в судах, представляет и защищает интересы собственников во взаимоотношениях с третьими лицами.

9. Товарищество в своей деятельности руководствуется Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ (ЖК РФ), другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и г. Москвы, а также настоящим Уставом.

10. Официальный интернет-сайт Товарищества, на котором размещаются документы, связанные с деятельностью Товарищества: tsn-pokolenie.ru.

Раздел II. Цель и предмет деятельности Товарищества

1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений в Товариществе (далее – собственники), созданным и действующим в целях:

1.1. Совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечивающего благоприятные и безопасные условия проживания граждан, комфортные условия эксплуатации нежилых (коммерческих) помещений, кладовок и машино-мест, а также надлежащее содержание общего имущества в доме;

1.2. Реализации собственниками прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;

1.3. Сохранения общего имущества в многоквартирном доме и его приращения в Товариществе;

1.4. Предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений и машино-мест, за исключением случаев, предусмотренных ст. 157.2 ЖК РФ;

1.5. Осуществления иных действий связанных с управлением многоквартирным домом, содержания и использования общего имущества.

2. Предметом деятельности Товарищества являются:

2.1. Принятие собственниками совместных решений по вопросам управления и надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающих:

- соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

- безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества собственников помещений и иных лиц;

- доступность пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме для самих собственников и недопустимость использования такого имущества иными лицами без согласия собственников;

- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

- организацию охраны многоквартирного дома, придомовой территории;

- передачу в аренду, наем части общего имущества, помещений, фасадов зданий, придомовой территории;

- проведение мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

- проведение культурно-массовых мероприятий с участием собственников;

- соблюдение других предусмотренных жилищным законодательством прав и законных интересов собственников и иных лиц;

- осуществление иной деятельности, не запрещенной и/или не противоречащей действующему законодательству РФ.

Товарищество и его работники/исполнители по договорам осуществляют функции оператора персональных данных.

2.2. Исполнение решений общих собраний собственников и общих собраний членов Товарищества;

2.3. Распределение между собственниками общих расходов на содержание и ремонт общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на такое имущество и оплату коммунальных услуг, а также других общих расходов в Товариществе, необходимость несения которых установлена решением общего собрания собственников или членов Товарищества согласно их компетенции;

2.4. Обеспечение своевременного поступления платежей и взносов собственников, установленных общим собранием членов Товарищества на основе сметы, а в случае образования задолженности – их взыскание в судебном порядке;

2.5. Обеспечение надлежащего технического, санитарного, противопожарного состояния общего имущества путем выполнения работ по

содержанию и текущему ремонту как самостоятельно, так и на основе заключенных договоров с другими лицами;

2.6. Обеспечение соблюдения собственниками и нанимателями, членами их семей, а также арендаторами правил пользования помещениями и общим имуществом, а также согласование интересов собственников по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в пределах, установленных жилищным и гражданским законодательством;

2.7. Обеспечение предоставления собственникам и пользователям помещений коммунальных и иных услуг, за исключением случаев принятия общим собранием собственников решений о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором в сфере обращения с ТКО;

2.8. Заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности для обеспечения управления многоквартирным домом, в том числе содержания и ремонта общего имущества, и исполнения принятых по договорам обязательств;

2.9. Исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, здания при условии наличия решения общего собрания собственников на выполнение отдельных видов работ, которые в силу ЖК РФ требуют принятия такого решения;

2.10. Представление общих интересов собственников и членов Товарищества в органах государственной власти и местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

Раздел III. Членство в Товариществе

1. Членами Товарищества вправе являться физические и юридические лица, обладающие правом собственности на жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 127106, г. Москва, Нововладыкинский проезд, дом 1, корпус 4.

2. Членство в Товариществе возникает у собственника на основании заявления о вступлении в Товарищество. При вступлении в члены Товарищества собственники представляют Правлению Товарищества вместе с заявлением достоверные сведения, позволяющие идентифицировать собственников и осуществлять связь с ними (реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение, телефон, электронный адрес). В случае изменения этих сведений члены Товарищества должны своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

3. Лица, приобретающие помещения в доме, могут стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещение на основании поданного на имя председателя Правления Товарищества заявления о вступлении в Товарищество.

4. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

5. Сведения о членах Товарищества указываются в реестре членов Товарищества, который должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Раздел IV. Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме

1. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право:

1.1. Получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ и настоящим Уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества в соответствии с действующим законодательством;

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

1.3. По письменному заявлению, направленному в Правление Товарищества, не позднее 5 дней со дня получения заявления правлением ознакомиться со следующими документами Товарищества:

- Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;

- бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);

- заключениями ревизионной комиссии Товарищества;

- документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

- протоколами общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

- документами, подтверждающими итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

- технической документацией на многоквартирный дом и иными связанными с управлением домом документами, указанными в п. 24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491;

- иными предусмотренными Жилищным кодексом РФ и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренними документами Товарищества;

1.4. Пользоваться общим имуществом в соответствии с его назначением и требованиями жилищного законодательства.

1.5. Осуществлять иные права собственников, предусмотренные нормативно-правовыми актами.

2. Члены Товарищества имеют право:

2.1. Участвовать в деятельности Товарищества, избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;

2.2. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

2.3. Осуществлять иные права членов Товарищества, предусмотренные нормативно-правовыми актами.

3. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, имеют другие права, предусмотренные Договором, заключенным между собственником и

Товариществом.

Раздел V. Обязанности членов Товарищества

1. Член Товарищества обязан:

1.1. Выполнять требования устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и правления Товарищества;

1.2. Участвовать в общих расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных с управлением многоквартирного дома и выполнением решений общего собрания членов Товарищества, в порядке и размере, установленных общим собранием членов Товарищества;

1.3. Оплачивать предоставленные коммунальные услуги Товариществу либо непосредственно ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с ТКО в случаях, предусмотренных ст. 157.2 ЖК РФ;

1.4. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы, правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями и правила содержания общего имущества, утвержденные Правительством РФ, правила пользования общим имуществом, соблюдать права и законные интересы лиц, проживающих в многоквартирном доме;

1.5. Бережно относиться к общему имуществу собственников помещений в доме, использовать объекты общего имущества только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников;

1.6. Обеспечить в заранее согласованное время доступ в находящееся в его собственности помещение уполномоченному органами управления Товарищества лицу (в том числе работникам аварийных служб), представителям органов государственного контроля и надзора для оценки технического и санитарного состояния и выполнения необходимых ремонтных работ общего имущества, находящегося в помещении собственника, а также в любое время - для ликвидации аварий. В случае отказа в доступе в помещение и невыполнения в связи с этим необходимых ремонтных работ собственник компенсирует за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других лиц, общему имуществу или имуществу Товарищества;

1.7. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный по своей вине имуществу других собственников, общему имуществу или имуществу Товарищества;

1.8. В случае сдачи помещения в наем, безвозмездное пользование или аренду в 10-дневный срок информировать правление Товарищества о том, передал ли он другой стороне договора свою обязанность по участию в общих расходах, ответственность за которые в любом случае несет собственник;

1.9. Уведомить Товарищество о переходе права собственности на помещение другому лицу;

1.10. Исполнять иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством.

2. Собственники жилых и нежилых помещений, не являющиеся членами Товарищества, несут ответственность и обязанности в соответствии с Договором, заключенным между собственником и Товариществом. Уклонение собственника от заключения договора не освобождает собственника от необходимости оплаты затрат, понесенных Товариществом при управлении многоквартирным домом.

Раздел VI. Права Товарищества

1. Товарищество вправе:

1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные договоры, обеспечивающие управление домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

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 цели, установленные ЖК РФ и уставом Товарищества;

1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества 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;

1.4. Выполнять работы для собственников помещений и предоставлять им услуги;

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

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

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

1.8. Вступать в объединения (ассоциации) товариществ собственников недвижимости для решения общих вопросов деятельности.

2. Кроме этого, на основании решений общего собрания собственников, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество вправе:

2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

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

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

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;

2.5. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

3. В случае 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.

4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

Раздел VII. Обязанности Товарищества

1. Товарищество обязано:

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

Товарищества, решений собраний членов Товарищества и общих собраний собственников;

1.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в установленном ЖК РФ порядке, в том числе с соблюдением Стандартов управления многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416.

1.3. Выполнять в порядке, предусмотренном законом, обязательства по договору управления, заключенному с собственниками помещений не являющимися членами Товарищества;

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

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

1.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

1.7. 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;

1.8. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

1.9. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в уполномоченный региональный орган государственного жилищного надзора;

1.10. Представлять в уполномоченный региональный орган государственного жилищного надзора в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав Товарищества изменений заверенные председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава, выписку из протокола общего собрания о принятии решения о внесении изменений в устав с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

1.11. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

Раздел VIII. Органы управления и контроля Товарищества

1. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание членов Товарищества.

2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление является исполнительным органом, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

3. Контроль над работой Товарищества, соблюдением им действующего законодательства, настоящего Устава и решений общего собрания осуществляет ревизионная комиссия.

Раздел IX. Общее собрание членов Товарищества

1. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

1.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества, принятие Устава в новой редакции;

1.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационного балансов;

1.3. Избрание членов Правления и членов Ревизионной комиссии Товарищества из числа членов правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

1.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

1.5. Утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

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

1.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

1.8. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

- Утверждение сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчета о ее исполнении, заключений аудиторской проверки (в случае проведения аудиторских проверок);

- Утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;

- Утверждение заключения Ревизионной комиссии Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и финансовой деятельности Товарищества;

1.9. Рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и Ревизионной комиссии Товарищества;

1.10. Принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего трудового распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда, штатного расписания Товарищества, иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных ЖК РФ и решениями общего собрания членов Товарищества.

1.11. Утверждение внутренних документов Товарищества, предусмотренных действующим законодательством, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества;

1.12. Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;

1.13. Другие вопросы, предусмотренные законодательством.

2. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

3. Организация общего собрания членов Товарищества осуществляется в следующем порядке:

3.1. Товарищество обязано ежегодно проводить годовое отчетное общее собрание членов Товарищества.

3.2. Созыв, подготовка и проведение годового общего собрания относится к компетенции правления Товарищества.

3.3. Годовое общее собрание членов Товарищества проводится в течение первого квартала года, следующего за отчетным финансовым годом.

3.4. В течение 30 дней до окончания финансового года члены Товарищества

имеют право направить правлению Товарищества свои предложения по формированию повестки дня годового собрания, а также выдвинуть свою кандидатуру или кандидатуру другого члена Товарищества с его письменного согласия в правление Товарищества и ревизионную комиссию Товарищества при их переизбрании.

3.5. Общие собрания, проводимые помимо годового Общего собрания, являются внеочередными.

Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, Ревизионной комиссии, инициативной группы членов Товарищества, обладающей не менее чем 10% голосов от общего количества голосов членов Товарищества.

3.6. Инициатор собрания обязан сообщить членам Товарищества о проведении такого собрания не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания должно быть размещено в месте, доступном для всех членов Товарищества и собственников помещений в многоквартирном доме – на информационных досках и интернет-сайте Товарищества.

3.7. В уведомлении о проведении общего собрания должны быть указаны:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается собрание;
2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);

3) место, дата и время проведения собрания или в случае проведения 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;

4) повестка общего собрания;

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

3.8. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их уполномоченные представители, обладающие более чем 50% (пятидесятью процентами) голосов от общего числа голосов членов Товарищества. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников членов Товарищества должно быть проведено повторное Общее собрание членов Товарищества.

3.9. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

4. Общее собрание принимает решение в следующем порядке.

4.1. Каждый член Товарищества обладает количеством голосов, соответствующим его доле в праве общей собственности на общее имущество.

4.2. Решения общего собрания принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей, за исключением вопросов:

- о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

- о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

По указанным вопросам решения принимаются не менее чем двумя третями

голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

4.3. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества, проводимого в форме очно-заочного или заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

4.4. Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме очно-заочного или заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

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

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «За», «Против» или «Воздержался».

4.5. Общее собрание членов Товарищества не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня собрания, а также изменять повестку дня собрания.

4.6. Решения Общего собрания членов Товарищества являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые не приняли участия в голосовании, независимо от причины, а также всех собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами Товарищества.

4.7. Решения, принятые Общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения всех собственников помещений в многоквартирном доме путем размещения на информационных досках и интернет-сайте Товарищества не позднее чем через 10 (десять) календарных дней со дня принятия этих решений.

4.8. Протоколы Общих собраний членов Товарищества и решения (бюллетени) членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте нахождения правления Товарищества.

5. Общие собрания членов Товарищества могут проводиться в заочной форме с использованием информационных систем при решении вопросов, связанных с управлением в Товариществе, в порядке, предусмотренном ст. 47.1 ЖК РФ.

Администратором Общих собраний членов Товарищества в таких случаях выступает Товарищество как юридическое лицо, или иное юридическое или физическое лицо определенное правлением Товарищества.

Сообщения о проведении Общих собраний членов Товарищества, решения членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование с использованием информационных систем принимаются администратором/и.

Прием Администратором/и сообщений о проведении Общих собраний и решений членов Товарищества по вопросам Общих собраний проводимых в заочной форме с использованием информационных систем (в случае невозможности использования информационной системы для волеизъявления члена Товарищества) осуществляется на бумажных носителях в виде сообщений о проведении общих собраний членов Товарищества или соответственно форм заполненных бланков проводимого голосования с подписью члена Товарищества и датой заполнения – нарочно с предъявлением членом Товарищества (уполномоченного представителя члена Товарищества) документа удостоверяющего личность члена Товарищества (представителя члена Товарищества), а также иными способами, позволяющими

Администратору/ам идентифицировать члена Товарищества (уполномоченного представителя члена Товарищества), если иное не установлено решением Общего собрания членом Товарищества.

Продолжительность голосования по вопросам повестки дня Общего собрания членом Правления в форме заочного голосования с использованием информационных систем составляет не менее 5 (пяти) календарных дней.

В случае использования коммерческих информационных систем для проведения Общих собраний членом Товарищества решение об оплате за использование таких систем осуществляется правлением Товарищества, если иное не установлено решением Общего собрания членом Товарищества при выборе конкретной системы.

Раздел X. Правление Товарищества

1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет правление Товарищества. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений и Общего собрания членом Товарищества.

2. Правление избирается из числа членом Товарищества Общим собранием членом Товарищества сроком на два года. Правление товарищества собственников недвижимости избирает из своего состава председателя товарищества на тот же срок.

Если собственником помещения является юридическое лицо, то оно также имеет право быть членом правления Товарищества.

3. Членом правления не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило такой договор, а также член ревизионной комиссии Товарищества. Член правления не может совмещать свою деятельность в правлении с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления Товарищества.

4. Заседания правления созывает председатель правления Товарищества по мере необходимости, но не реже, чем один раз в календарный квартал.

5. На первом заседании вновь избранного правления выбирается председатель правления Товарищества и его заместитель.

6. Правление правомочно принимать решения, если на заседании присутствует не менее чем 50% (пятьдесят процентов) общего числа членом правления Товарищества. Решения правления принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов присутствующих членом правления. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления. Секретарь заседания утверждается председателем правления либо выбирается непосредственно на заседании.

7. В обязанности Правления входят:

7.1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований настоящего Устава;

7.2. Контроль над своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

7.3. Составление смет доходов и расходов Товарищества на планируемый год и отчетов о финансовой и хозяйственной деятельности, предоставление их Общему

собранию членов Товарищества для утверждения;

7.4. Управление многоквартирным домом или заключение договора на управление им;

7.5. Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение;

7.6. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и осуществление контроля их исполнения;

7.7. Ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

7.8. Созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;

7.9. Определение порядка и условий использования общего имущества собственников помещений и/или машино-мест в многоквартирном доме третьими лицами и собственниками помещений и/или машино-мест многоквартирного дома, размера платежей за использование общего имущества в соответствии с «Положением о использовании общедомового имущества», принятом на общем собрании собственников. В том числе принятие решений по вопросам заключения договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, на представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, на заключение соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений и/или машино-мест в многоквартирном доме.

7.10. Предоставление документов Товарищества в соответствии с подпунктом 1.3 Раздела IV настоящего Устава, в течение 5 рабочих дней после получения письменного запроса собственника помещения многоквартирного дома.

7.11. Контроль соблюдения численности членов Товарищества собственников жилья, создавших Товарищество, которое должно превышать 50% (пятьдесят процентов) голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

7.12. Выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

8. Член правления может подать заявление о выходе из правления на имя председателя правления. Вопрос о досрочном прекращении полномочий должен быть вынесен на ближайшее Общее собрание членов Товарищества.

Раздел XI. Председатель правления Товарищества

1. Председатель правления Товарищества избирается правлением Товарищества из числа членов правления сроком полномочий два года.

2. Председатель осуществляет следующие полномочия:

2.1. Действует без доверенности от имени Товарищества, в том числе представляет его интересы;

2.2. Организует работу правления и обеспечивает выполнение его решений;

2.3. Дает указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно;

2.4. Подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и настоящим Уставом не требуют обязательного одобрения правлением или Общим собранием членов Товарищества;

2.5. Разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества правила внутреннего трудового распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание (содержание и ремонт)

общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда;

2.6. Разрабатывает организационную структуру и штатное расписание обслуживающего персонала Товарищества и выносит их на утверждение Общего собрания членов Товарищества;

2.7. Издает и подписывает приказы и распоряжения, касающиеся финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, приема на работу, увольнения, перевода, поощрения и применения дисциплинарного взыскания к работникам Товарищества;

2.8. Заключает и прекращает трудовые договоры с работниками Товарищества в соответствии с законодательством и настоящим Уставом;

2.9. Организует и обеспечивает учет, составление и своевременное предоставление бухгалтерской и иной отчетности о деятельности Товарищества в налоговые органы, социальные фонды, органы государственной статистики и другие надзорные органы в соответствии с законодательством;

2.10. Организует делопроизводство Товарищества, ведение протоколов заседаний правления и общих собраний и обеспечивает ознакомление с ними любого члена Товарищества, собственника, не являющегося членом Товарищества, по их письменному требованию;

3. Председатель обязан по письменному требованию Ревизионной комиссии обеспечить ее членам свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

4. Председатель может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей по решению Общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества в случае ненадлежащего выполнения им своих обязанностей, в том числе нарушения им настоящего Устава Товарищества, невыполнения решений заседаний правления Товарищества.

Раздел XII. Ревизионная комиссия

1. Ревизионная комиссия Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества со сроком полномочий два года.

2. В ревизионную комиссию не могут входить члены правления Товарищества.

3. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя комиссии.

4. Ревизионная комиссия:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизию финансовой и хозяйственной деятельности Товарищества;

2) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

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

4) отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

5. Ревизионная комиссия вправе:

1) в любое время потребовать от правления и председателя правления Товарищества любой документ для осуществления контроля;

2) присутствовать при проведении проверок деятельности Товарищества налоговыми и другими государственными органами.

Раздел XIII. Средства и имущество Товарищества

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

2. Средства Товарищества состоят из:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;

2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4) прочих поступлений.

3. Размер обязательных платежей и (или) взносов членов Товарищества, связанных с оплатой расходов на управление, содержание и ремонт общего имущества в доме, пропорционален размеру общей площади занимаемого жилого (нежилого) помещения и определяется Общим собранием членов Товарищества.

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

5. На основании решения Общего собрания членов Товарищества могут быть образованы специальные фонды в следующих целях:

- на непредвиденные расходы (чрезвычайные или форс-мажорные ситуации), связанные с управлением МКД, содержанием и ремонтом общего имущества;

- покрытие убытков Товарищества;

Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества. Средства, направленные в специальные фонды, не подлежат возврату члену Товарищества при продаже им принадлежащего ему на праве собственности жилого (нежилого) помещения.

Раздел XIV. Хозяйственная деятельность Товарищества

1. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме;

- строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме (по решению общего собрания собственников помещений);

- сдачей в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме (по решению Общего собрания собственников помещений).

2. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом.

Раздел XV. Реорганизация и ликвидация Товарищества

1. Реорганизация и ликвидация Товарищества осуществляется на основании решения общего собрания членов Товарищества в порядке, установленном гражданским законодательством.

2. Общее собрание собственников обязано принять решение о ликвидации

Товарищества в случае, если члены Товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Раздел XVI. Заключительные положения

1. Устав Товарищества в первоначальной редакции утверждается общим собранием собственников помещений большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

2. Утверждение устава Товарищества в новой редакции или внесение изменений в него относится к компетенции общего собрания членов Товарищества. Данное решение принимается большинством голосов от общего числа голосов участвующих в собрании членов товарищества или их представителей. В течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав изменений (новой редакции Устава) Товарищество направляет в органы жилищного надзора заверенные председателем Товарищества и секретарем общего собрания копию устава, выписку из протокола общего собрания о принятии решения о внесении изменений (новой редакции) в устав Товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания копий текстов внесенных изменений.