

27702 А

УТВЕРЖДЕНО:

Решением общего собрания
членов Товарищества собственников жилья
дома 39, мкр. Горский в г. Новосибирске
Протокол № 2 от 22.04 2018 г.

Учредительный документ
юридического лица
ОГРН 1185476016451
представлен при внесении
в ЕГРЮЛ записи от 14.05.18
за ОГРН 1185476301273
Межрайонная инспекция
Федеральной налоговой службы
№ 16 по Новосибирской области
Ведущий специалист
Должность исполняющего лица
региструющего органа
Экземпляр Котельнич Н.М.
Исполнитель
КМ
Подпись

У С Т А В
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«ГОРСКИЙ – 39»
в новой редакции

г. Новосибирск, 2018 год

1. Общие положения

1. Товарищество собственников жилья «Горский-39» создано по инициативе собственников жилых помещений в жилом доме, расположенном по адресу: г. Новосибирск, мкр. Горский, дом 39.

2. Товарищество собственников жилья «Горский-39» (далее по тексту Товарищество) является некоммерческой организацией, формой объединения собственников помещений в доме для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом.

3. Настоящий Устав разработан в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ, Федеральным законом «О некоммерческих организациях», положениями Гражданского кодекса РФ, других законодательных и нормативных актов.

4. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Горский - 39».

5. Сокращенное наименование Товарищества: ТСЖ «Горский - 39».

6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в судах.

7. Товарищество собственников жилья является видом юридического лица, создаваемым в организационно-правовой форме (Товарищество собственников недвижимости).

8. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, входящее в состав дома.

Все недвижимое имущество, приобретенное Товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности его членов - собственников помещений в доме.

9. Товарищество осуществляет хозяйственную деятельность только в соответствии с предметом и целями деятельности, предусмотренными настоящим Уставом, а также в пределах, определенных действующим законодательством.

10. Товарищество имеет круглую печать, угловой штамп и бланк, может иметь свою эмблему и иную символику, зарегистрированные в установленном порядке; имеет расчетные и иные счета в банках.

11. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, а члены Товарищества не несут ответственности по обязательствам Товарищества.

12. Юридический адрес Товарищества: 630032, г. Новосибирск, микрорайон Горский, дом 39.

13. Товарищество собственников жилья создано без ограничения срока деятельности.

2. Предмет и цели деятельности Товарищества

Предметом и целями деятельности Товарищества являются:

1. Организация совместного управления и обеспечения эксплуатации недвижимого имущества в доме; реализация собственниками жилья прав по владению, пользованию и, в установленных законодательством пределах, распоряжению общим долевым имуществом в Товариществе; сохранение и приращение недвижимости в Товариществе собственников жилья.

2. Обеспечение согласия членов Товарищества - о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью.

3. Обеспечение коммунальными услугами собственников помещений, арендаторов, нанимателей и оплаты последними таких услуг.

4. Организация и осуществление деятельности по реконструкции, содержанию, ремонту, эксплуатации и управлению недвижимым имуществом в жилищной сфере Товарищества.

5. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния жилых и нежилых (если таковые имеются) помещений, общего долевого имущества, а также земельного участка, на котором расположено здание и иные объекты недвижимости Товарищества.

6. Обеспечение выполнения в границах недвижимого имущества правил пользования жилыми и нежилыми (если имеются) помещениями, местами общего пользования, содержания жилого дома и придомовой территории.

7. Защита прав и интересов членов Товарищества и собственников помещений.

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

3. Права и обязанности Товарищества

1. В соответствии с предметом и основными целями деятельности Товарищество имеет право:

1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления домом, договор о содержании и ремонте общего имущества, договор об оказании коммунальных услуг и иные договоры в интересах Товарищества и его членов.

1.2. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие, установленные Уставом Товарищества, цели.

1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого собственника жилья в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в доме.

1.4. Выполнять работы для собственников помещений в доме и предоставлять им услуги.

1.5. Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством.

1.6. Передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим ему услуги.

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

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

2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в доме.

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

2.3. Получать в пользование или приобретать в общую собственность 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 доме застройку прилегающих к такому дому

выделенных земельных участков.

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

2.6. В случае неисполнения собственниками помещений в доме своих обязательств по участию в общих расходах, Товарищество вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей, а также полного возмещения убытков, понесенных Товариществом, в судебном порядке.

3. Товарищество обязано:

3.1. Обеспечивать исполнение членами Товарищества Устава и требований действующего законодательства, а также актов местных органов власти и управления по вопросам, относящимся к деятельности Товарищества.

3.2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в доме с собственниками помещений в доме, не являющимися членами Товарищества.

3.3. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

3.4. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в доме обязанности по содержанию и ремонту общего имущества в доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

3.5. Обеспечивать надлежащее техническое, противопожарное, экологическое и санитарное состояние общего имущества.

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

3.7. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и, в установленных пределах, распоряжения общим имуществом.

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

4. Членство в Товариществе

1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в доме на основании письменного заявления о вступлении в Товарищество, которое подлежит регистрации в журнале регистрации заявлений.

2. Право на членство в Товариществе возникает у собственников помещений в доме с момента регистрации Товарищества в установленном порядке.

3. После организации Товарищества все лица, приобретающие помещения в доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

4. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

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

6. Реестр членов Товарищества 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.

7. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 6 раздела 4 настоящего Устава, и

своевременно информировать правление Товарищества об их изменении.

8. Члены Товарищества и собственники помещений в доме, не являющиеся членами Товарищества имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности товарищества путем предоставления возможности ознакомиться с документами в часы приема председателя правления Товарищества по месту нахождения Правления Товарищества.

5. Обязанности членов Товарищества

1. Члены Товарищества - собственники помещений:

1.1. Обязаны обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в их собственности.

1.2. Обязаны обеспечивать с соблюдением установленных нормативных и технических требований использование, содержание и ремонт, перестройку и модернизацию помещений или их частей без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных, охраняемых законом прав и интересов других собственников.

1.3. При нанесении членом Товарищества лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, ущерба общему имуществу член Товарищества обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб.

1.4. Собственники жилья в доме несут расходы на содержание и ремонт общего имущества, пропорционально их доле в общем имуществе.

1.5. Неиспользование членами Товарищества принадлежащих им помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения членов Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в Товариществе.

1.6. Содержание и ремонт помещений осуществляются за счет собственников этого имущества.

1.7. Члены Товарищества, собственники помещений своевременно оплачивают услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества дома в порядке и размерах, установленных законодательством и решением общего собрания членов ТСЖ.

1.8. Члены Товарищества оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предусмотренные коммунальные услуги в соответствии с действующими тарифами.

1.9. Члены Товарищества несут ответственность за своевременность платежей нанимателей либо арендаторов принадлежащих им помещений. Общим собранием Товарищества может быть предусмотрена возможность внесения отдельных платежей нанимателями либо арендаторами в соответствии с договором найма либо аренды (платежей за содержание и ремонт общего имущества, части платежей за коммунальные услуги) непосредственно на счет Товарищества.

1.10. Член Товарищества, собственник помещений обязан предоставлять правлению информацию о своем временном отсутствии по месту жительства, о лицах, имеющих доступ в помещение временно отсутствующего и вид связи с ними, а также о количестве фактически проживающих в жилом помещении членов семьи (граждан)

1.11. Член Товарищества, собственник помещений обязан своевременно давать правлению информацию о неисправности индивидуальных приборов учета (ИПУ) для своевременного выполнения перерасчетов за потребление коммунальных ресурсов.

1.12. Член Товарищества, собственник помещений обязан в согласованное время обеспечить допуск представителей правления в принадлежащее ему жилое помещение для выполнения освидетельствования технического состояния инженерных

коммуникаций, индивидуальных приборов учета, достоверности передаваемых собственниками показаний ИПУ.

1.13. Член Товарищества, собственник помещений обязан выполнять требования настоящего Устава, решения общих собраний членов Товарищества, правления Товарищества, председателя правления Товарищества в пределах их полномочий.

6. Хозяйственная деятельность Товарищества

1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

2.1. обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в Товариществе;

2.2. строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в Товариществе;

2.3. сдача в аренду, внаем части общего имущества в доме, в том числе парковок, земельного участка.

3. По решению общего собрания членов Товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в Уставе целям. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные законом и Уставом Товарищества.

7. Средства и имущество Товарищества

1. В собственности Товарищества собственников жилья может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами дома.

1.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование;

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для размещения Правления ТСЖ, для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором

расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

1.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

1.4. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

1.5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

1.6. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.7. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

1.8. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме - доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

1.9. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

1.10. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

1.11. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

1.12. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

1.13. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

1.14. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения указанных лиц полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

1.15. Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в

собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном действующим законодательством. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещений без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменение или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме.

1.16. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Средства Товарищества состоят из:

- вступительных, иных взносов, обязательных платежей членов Товарищества и собственников, не являющихся членами ТСЖ;
- доходов от оказания платных услуг собственникам помещений дома;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей Товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, предусмотренных действующим законодательством;
- прочих поступлений.

3. По решению общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием. В Товариществе могут быть образованы специальный резервный фонд, предназначенный для сбора дополнительных средств для использования при устранении аварий, специальный фонд на строительство объектов, право собственности на которое будет принадлежать ТСЖ, на строительство и/или приращение общего имущества собственников помещений, на компенсацию расходов по оформлению документов технического учета, на регистрацию сделок с общим имуществом собственников, на оплату расходов по техническому и иному учету имущества ТСЖ, собственников помещений многоквартирного дома, на согласование проектов на строительство, реконструкцию, на изменение проектов, на согласование с государственными, муниципальными, общественными и иными органами и организациями действий, согласование с которыми является необходимым при осуществлении действий, необходимость которых вытекает из решений общего собрания членов ТСЖ или иных обстоятельств. Взносы в такие специальные, резервные фонды являются обязательными для всех членов ТСЖ и собственников жилых и нежилых помещений, не являющихся членами ТСЖ.

4. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счетах в банках, в соответствии со сметой доходов и расходов, утвержденной на текущий финансовый год на общем собрании членов ТСЖ.

8. Управление Товариществом

1. Управление деятельностью Товарищества осуществляется через его органы, каковыми являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- правление Товарищества.

2. Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товариществом и созывается в порядке, установленном Уставом и ЖК РФ.

3. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в форме:

3.1. очного голосования (совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

3.2. заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 Жилищного кодекса;

3.3. очно-заочного голосования.

4. Годовое (очередное) общее собрание членов Товарищества проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, определенном настоящим Уставом. Очередное общее собрание Товарищества собственников жилья созывается Правлением Товарищества.

5. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания членов ТСЖ являются внеочередными.

Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе:

- правления;

- членов Товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в Товариществе;

- по требованию ревизионной комиссии;

- органа местного самоуправления.

5.1. В случае, если внеочередное общее собрание созывается по инициативе членов Товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в Товариществе, то такое требование о проведении должно быть направлено в правление Товарищества. С требованием в Правление Товарищества должен быть направлен протокол создания инициативной группы.

5.2. После получения такого требования Правление Товарищества обязано его рассмотреть и принять решение либо о проведении внеочередного общего собрания, либо об отказе в проведении такого собрания.

Основанием для отказа в проведении внеочередного общего собрания членов Товарищества могут быть:

- инициативная группа не обладает 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в Товариществе;

- вопросы, предлагаемые для обсуждения на внеочередном общем собрании, ранее были рассмотрены на очередном общем собрании членов Товарищества в данном календарном году;

- требование о проведении внеочередного общего собрания членов Товарищества не соответствует нормам Жилищного кодекса РФ;

- в иных случаях, предусмотренных настоящим Уставом и Жилищным кодексом РФ.

В случае удовлетворения требования о проведении внеочередного общего собрания членов Товарищества обязанность по проведению такого собрания может быть возложена только на Правление Товарищества с возмещением затрат по проведению собрания за счет членов инициативной группы.

6. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества, созываемого по инициативе Правления ТСЖ, направляется всем членам ТСЖ в порядке, определенном общим собранием, либо:

- путем вывешивания на стендах (досках объявлений) каждого подъезда дома.

- в письменной форме путем вручения каждому члену товарищества под расписку;

- в письменной форме посредством почтового отправления (заказным письмом).

Уведомление о проведении внеочередного общего собрания членов

Товарищества, созываемого по инициативе инициативной группы, направляется всем членам ТСЖ по усмотрению лица, по инициативе которого созывается внеочередное общее собрание, одним из следующих вариантов (или путем сочетания нескольких вариантов):

- в письменной форме путем вручения каждому члену товарищества под расписку;

- в письменной форме посредством почтового отправления (заказным письмом).

Уведомление направляется или вывешивается на стендах подъездов не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

7. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества собственников жилья, указываются:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание,
- место проведения собрания;
- время проведения собрания;
- повестка дня общего собрания.

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

8. К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества собственников жилья относятся:

8.1. внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;

8.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

8.3. избрание членов Правления Товарищества, членов Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

8.4. установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

8.5. 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;

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

8.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

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

8.9. утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

8.10. утверждение годового отчета о деятельности Правления товарищества;

8.11. утверждение заключения Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

8.12. рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества;

8.13. 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, предусмотренных Жилищным кодексом, Уставом

Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества;

8.14. определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества, членам ревизионной комиссии;

8.15. другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом или иными федеральными законами.

9. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает одним голосом (количеством голосов пропорционально доле его участия в Товариществе).

10. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют собственники помещений или их представители, обладающие более 50 процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

В случае отсутствия кворума инициатор назначает новые дату, место и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 24 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания. В случае если общее собрание проводится в форме очно-заочного голосования, то члены Товарищества, присутствующие на очном собрании, даже в случае отсутствия кворума для принятия решения по вопросам повестки дня вправе принять участие в голосовании посредством оформления в письменной форме таких решений по вопросам, поставленным на голосование. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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

В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов Товарищества.

12. Решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания, принимаются большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей, за исключением случаев, прямо предусмотренных в Жилищном кодексе РФ, решения по которым принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

13. Решение общего собрания членов Товарищества собственников жилья, принятое по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не принимали участие в голосовании.

14. В случае, если при проведении общего собрания членов Товарищества собственников жилья путем совместного присутствия его членов для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в пункте 10 раздела 8 настоящего Устава кворума, в дальнейшем решения общего собрания членов Товарищества собственников жилья с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов ТСЖ, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

15. Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены ТСЖ, решения которых получены до даты окончания их приема.

16. Голосование на общем собрании членов ТСЖ осуществляется им как лично, так и через своего представителя.

17. Представитель члена ТСЖ на общем собрании членов Товарищества

собственников жилья действует на основании доверенности на голосование, составленной в письменной форме. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями статьи 185.1 Гражданского кодекса РФ или удостоверена нотариально.

18. Количество голосов, которым обладает каждый член ТСЖ на общем собрании Товарищества собственников жилья, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

19. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества собственников жилья может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

20. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества собственников жилья, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование.

21. Решения, принятые общим собранием членов ТСЖ, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме лицом, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания членов ТСЖ и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

22. Протоколы общих собраний членов ТСЖ, подписанные председателем и секретарем таких собраний, заверенные печатью Товарищества и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания и хранятся в делах Товарищества постоянно.

23. Решение общего собрания членов ТСЖ, принятое в установленном настоящим Уставом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

24. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

25. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием на 2 года в количестве 7 человек. Членом правления не может быть избран член ТСЖ, имеющий задолженность перед Товариществом по оплате услуг в течение 3-х и более месяцев, а также задолженность по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества дома.

26. Правление избирает из своего состава председателя.

27. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

28. Обязанности правления:

- соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований устава;

- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

- составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества,

отчетов о финансовой деятельности и представление их на утверждение общему собранию;

- управление домом или заключение договоров на управление им;
- наем рабочих и служащих для обслуживания дома;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества;
- ведение реестра членов Товарищества, реестра собственников помещений, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- созыв и организация проведения общего собрания;
- ведение приема членов Товарищества, собственников помещений, рассмотрение и подготовка ответов на обращения;
- прием заявлений в члены Товарищества и выходе из Товарищества;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава Товарищества.

29. Заседание правления созывается председателем в сроки, установленные правлением, но не реже 1 раза в три месяца. Внеочередное заседание правления созывается по требованию не менее 3-х членов правления или по требованию ревизионной комиссии Товарищества.

30. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления. Члены Товарищества имеют право посещать заседания правления.

31. Председатель правления Товарищества:

31.1. Председатель правления избирается правлением на два года из числа членов правления. Председатель правления обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, которые для них обязательны. Председателем правления не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо.

31.2. Председатель правления действует от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом Товарищества не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала Товарищества, положение об оплате их труда.

31.3. Председатель правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей решением правления в случае, если при осуществлении прав им допускается нарушение Устава ТСЖ, и ЖК РФ, ТК РФ, а также приносится материальный ущерб ТСЖ.

32. Ревизионная комиссия Товарищества:

32.1. Ревизионная комиссия избирается общим собранием на два года и действует на основании утвержденного общим собранием членов Товарищества Положением о ревизионной комиссии. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества.

32.2. Ревизионная комиссия из своего состава избирает председателя.

32.3. Ревизионная комиссия:

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год;
- представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год, отчет о финансовой деятельности Товарищества и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

9. Реорганизация и ликвидация Товарищества

1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены законодательством.

2. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

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

10. Заключительное положение

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

Протокол по результатам проверки документов
на территории Новосибирской области
Ведомств, осуществляющих контроль за использованием природных ресурсов и оборотом
древесины, древесины, продукции лесного хозяйства, гражданами, служащими
Российской Федерации 1 класса

Котова Наталья Михайловна
Должность (ФИО)

