

Учредительный документ юридического лица
ОГРН 1035403902808 представлен при
внесении в ЕГРЮЛ записи от 22.12.2023 за
ГРН 2235401289088



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

сведения о сертификате эп

Сертификат: 420E5C5A224A79C56AE48F3F98D933FB
Владелец: Ладынская Анна Андреевна
Специалист 1 разряда
Действителен: с 18.03.2023 по 10.06.2024

"УТВЕРЖДЕНО"

Решением Общего собрания
членов ТСЖ «Родники»
Протокол N 1
от "13 " декабря 2023 г.

УСТАВ

Товарищества собственников жилья «Родники»

Город Новосибирск

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Родники» (далее – Товарищество), создано для управления общим имуществом собственников многоквартирных жилых домов в их интересах: для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных.

1.2. Товарищество управляет общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных жилых домах по следующим адресам: г. Новосибирск, ул. Родники, д.2, г. Новосибирск, ул. Родники, д.2/1, г. Новосибирск, ул. Свечникова, д.1, г. Новосибирск, ул. Свечникова, д.2, г. Новосибирск, ул. Свечникова, д.3, г. Новосибирск, ул. Свечникова, д.6, г. Новосибирск, ул. Тюленина, д.5, г. Новосибирск, ул. Тюленина, д.15, г. Новосибирск, ул. Тюленина, д.15/1, г. Новосибирск, ул. Тюленина, д.15/2.

1.3. Местонахождение Товарищества: Российская Федерация, Новосибирская область, г. Новосибирск.

1.4. Пункт 1.4. исключен.

1.5. Товарищество является некоммерческой корпоративной организацией, созданной в форме товарищества собственников недвижимости, в виде товарищества собственников жилья.

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

1.7. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.8. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает, по обязательствам членов товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.

1.9. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома (многоквартирных домов).

1.10. 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.

1.11. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

1.12. По решению Общего собрания членов Товарищества, Правление может часть свободных денежных средств помещать в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги.

1.13. Для достижения целей, предусмотренных уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью от имени членов Товарищества или от своего имени, но в их интересах и за их счет, в том числе:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме обеспечение собственников жилых помещений коммунальными услугами;
- 2) организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса жилого дома, в том числе прием платежей (платы за жилое помещение и коммунальные услуги, др.), оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения

- субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- 3) оформление прав на объекты недвижимости;
 - 4) охрана жилого дома, придомовой территории, имущества собственников и владельцев помещений;
 - 5) содержание и благоустройство придомовой территории;
 - 6) текущий и капитальный ремонт помещений, конструкций многоквартирного дома, инженерных сооружений;
 - 7) представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
 - 8) содействие в регистрации по месту жительства;
 - 9) консультирование собственников и владельцев помещений по вопросам деятельности Товарищества;
 - 10) передача в аренду, внаем части общего имущества, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории;
 - 11) создание условий для содержания домашних животных и оборудование мест для их выгула;
 - 12) ведение реестра собственников и владельцев помещений;
 - 13) проведение развивающих, спортивных, культурно-развлекательных занятий для детей, подростков и молодежи;
 - 14) проведение культурно-массовых мероприятий с участием собственников и владельцев помещений;

Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.

1.14. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные уставом Товарищества.

1.15. Изменения и дополнения к настоящему Уставу Товарищества вносятся в соответствии с порядком, предусмотренном настоящим уставом и действующим законодательством.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество вправе:

2.1.1. заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом (многоквартирными домами), а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

2.1.2. определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

2.1.3. 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;

2.1.4. выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

2.1.5. пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

2.1.6. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

2.1.7. продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу;

2.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

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

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

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

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

2.2.5. заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

2.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

2.4. В случае, несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (за исключением взносов на капитальный ремонт), Товарищество вправе потребовать уплаты пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

2.5. Сумма произведенного платежа собственником помещения (должником) в счет платы за жилое помещение и коммунальные услуги, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, погашает прежде сумму начисленной пени, а в оставшейся части – основную сумму долга.

2.6. В случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги Товарищество вправе после письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

а) Товарищество в письменной форме направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 30 дней со дня передачи потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения потребителя путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения);

б) при непогашении потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Товарищество при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку;

в) при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом "б" настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 30 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Товарищество приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения – с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку.

Под неполной оплатой потребителем (собственником помещения в многоквартирном доме) коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму трех месячных размеров платы за коммунальную услугу.

2.7. Товарищество обязано:

2.7.1. осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса РФ;

2.7.2. обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава Товарищества;

2.7.3. заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;

2.7.4. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

2.7.5. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

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

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

2.7.8. 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;

2.7.9. представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

2.7.10. вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного Кодекса;

2.7.11. представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного Кодекса, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава Товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

3.1. Общим имуществом в многоквартирном доме, находящимся в общей долевой собственности собственником помещений в многоквартирном доме, являются объекты, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного

помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

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

3.3. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятом на общем собрании таких собственников, 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.

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

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

3.6. 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.

3.7. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

3.7.1. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

3.7.2. 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.

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

3.9. 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.

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

3.11. 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.

3.12. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3.13. 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.

3.14. 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.

4. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

4.1. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество.

4.2. Реестр членов товарищества собственников жилья 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.

4.3. Член Товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению Товарищества достоверные 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, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

4.4. 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.

4.3. Членство в товариществе собственников жилья, созданном собственниками помещений в двух и более многоквартирных домах, прекращается у всех являвшихся членами товарищества собственников помещений в одном из многоквартирных домов с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, в товариществе которого после прекращения этого членства члены товарищества, являющиеся собственниками помещений в том же доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. После прекращения членства в товариществе собственники помещений в данном доме обязаны выбрать и реализовать один из указанных в статье 161 Жилищного Кодекса РФ способов управления многоквартирным домом.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВ

5.1. Член Товарищества обязан:

5.1.1. соблюдать жилищное, гражданское законодательство, другие нормативно-правовые акты, касающиеся членства в товариществе и правил проживания в жилых домах;

5.1.2. выполнять решения, принятые общим собранием членов Товарищества, и правлением товарищества;

5.1.3. соблюдать требования настоящего Устава;

5.1.4. нести бремя содержания помещения, принадлежащего ему на праве собственности, в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленные действующим законодательством;

5.1.5. участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения; обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в доме с момента возникновения права собственности на помещения в доме.

5.1.6. соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания помещения, принадлежащего ему на праве собственности, дома и придомовой территории;

5.1.7. своевременно вносить Плату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно до 25-ого числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем. При наличии задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги Правление товарищества вправе применить к должнику меры воздействия, в том числе ограничение пользования коммунальными услугами;

5.1.8. допускать обслуживающий персонал товарищества к инженерному оборудованию, конструктивным элементам дома, приборам учета в случае аварийных ситуаций;

5.1.9. незамедлительно сообщать товариществу и в аварийные службы об обнаружении неисправностей сетей, оборудования, приборов учета, создающих угрозу жизни и безопасности граждан и другие негативные последствия.

5.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

5.2.1. плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

5.2.2. плату за коммунальные услуги.

5.3. Член товарищества имеет право:

5.3.1. входа, выхода или прохода через объекты общей собственности членов товарищества в случае, если это необходимо для доступа в принадлежащее ему на праве собственности помещение;

5.3.2. владеть и пользоваться принадлежащим ему на праве собственности помещением, не нарушая при этом права и интересы других лиц;

5.3.3. самостоятельно без согласования с другими членами товарищества распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением;

5.3.4. принимать участие в общем собрании членов товарищества как самостоятельно, так и через своего представителя, на основании надлежаще оформленной доверенности.

5.3.5. в установленном порядке полномочия, голосовать по всем вопросам, вынесенным на повестку собрания, отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества;

5.3.6. избирать и быть избранным в органы управления и контроля товарищества;

5.3.7. участвовать в деятельности товарищества;

5.3.8. получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены настоящим Кодексом и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

5.3.9. предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

5.3.10. ознакомиться со следующими документами:

1) устав Товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации Товарищества;

2) реестр членов Товарищества;

3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;

5) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

6) протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;

7) документы, подтверждающие 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 в форме заочного голосования;

8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

9) иные предусмотренные настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

5.3.11. осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

6. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Органами управления Товарищества являются: общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

6.2. Правление Товарищества осуществляет руководство деятельностью Товарищества.

7. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Общее собрание членов товарищества является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

7.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества собственников жилья относятся:

- 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 многоквартирном доме и его оборудования;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 8) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок), утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества, утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- 9) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 10) принятие и изменение по представлению председателя правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;
- 11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества;
- 12) другие вопросы, предусмотренные настоящим Кодексом или иными федеральными законами.

7.3. Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

7.4. Организация Общего собрания:

7.4.1. Общее собрание членов товарищества проводится ежегодно и может быть созвано по инициативе правления товарищества, члена (членов) товарищества,

7.4.2. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом), либо размещением уведомления на информационном стенде офиса ТСЖ и на информационных стендах в каждом подъезде жилого дома входящего в состав ТСЖ, либо размещением на портале ГИС ЖКХ. Уведомление направляется / размещается не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

7.4.3. В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и 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.

7.4.4. Собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены товарищества (или их представители), обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания членов товарищества должно быть проведено повторное общее собрание членов товарищества.

7.4.5. Решения общего собрания членов товарищества по вопросам, отнесенным Уставом к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6, 7, настоящего Устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

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

7.5. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания членов товарищества являются внеочередными. К компетенции внеочередного общего собрания членов товарищества относятся вопросы, указанные в п. 7.2. настоящего Устава. Внеочередное общее собрание созывается по правилам, установленным для созыва и организации общего собрания членов товарищества.

7.5.1. Вопросы об установлении размера платы за содержание жилья и иных, обязательных платежей и взносов членов товарищества решаются общим собранием членов товарищества согласно пп. 4 п. 7.2., п. 7.4. настоящего Устава в следующем порядке:

- для изменения размера платы за содержание и обязательных платежей и взносов (ОПВ) инициатор собрания составляет смету, обосновывающую размер платы за содержание жилья и ОПВ, составленную с учетом тарифов ресурсоснабжающих организаций и тарифов по договорам с обслуживающими организациями. Смета составляется на каждый либо отдельный МКД, входящий в состав ТСЖ;
- смета предоставляется на рассмотрение Правления ТСЖ для согласования с внутренними тарифами на момент рассмотрения и ранее принятыми общим собранием тарифами. По результатам рассмотрения выносится решение Правления об обоснованности применения предлагаемых размеров платы за содержание жилья и ОПВ;
- в случае несогласия с действующими размерами платы за содержание жилья и ОПВ и отклонением Правлением предложения новых размеров платы за содержание жилья и ОПВ инициатор собрания имеет право обратиться в суд за решением спорного вопроса либо инициировать выход собственников отдельного МКД из состава членов ТСЖ в форме реорганизации ТСЖ согласно настоящего Устава;
- в случае согласования сметы Правлением ТСЖ и не утверждением новых размеров платы за содержание жилья и ОПВ общим собранием членов товарищества с даты

проведения общего собрания то правление в праве воспользоваться одним из способов установления размера платы:

- посредством обращения в орган местного самоуправления для утверждения этой платы, в соответствии с порядком регулирования тарифов в сфере жилищно-коммунального хозяйства, утвержденным правовым актом органа местного самоуправления (ч4. ст.158 ЖК РФ);

- размер платы за содержание и ремонт жилья, в том числе платы за услуги работы по управлению многоквартирным домом, подлежит индексации согласно официально утвержденному индексу-дефлятору на услуги жилищно-коммунального хозяйства, установленному Министерством экономического развития РФ.

7.6. Решения, принятые на общем собрании членов Товарищества и внеочередном общем собрании, оформляются протоколами.

8. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

8.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества.

8.2. Правление Товарищества собственников жилья избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок два года.

8.2.1.В случае если Товарищество управляет общим имуществом собственников нескольких многоквартирных жилых домов, то в состав Правления избираются члены Товарищества по одному из числа собственников каждого многоквартирного жилого дома.

8.2.2.В случае исключения члена Правления из числа членов Товарищества по решению общего собрания членов Товарищества, а также по заявлению об исключении из состава Правления члена Товарищества по собственному желанию, он исключается из состава Правления. В этом случае новый член Правления Товарищества избирается в установленном порядке на ближайшем общем собрании членов Товарищества. В случае если Товарищество управляет общим имуществом собственников нескольких многоквартирных жилых домов, то вновь избираемый кандидат в члены Правления должен быть избран из числа собственников того многоквартирного жилого дома, собственником помещений в котором являлся исключенный член Правления.

8.2.3. Независимо от причин исключения и переизбрания отдельных членов Правления течение срока полномочий состава Правления и состав Правления считаются неизменными, вновь избранные члены Правления имеют срок полномочий в рамках срока полномочий, определяемого при избрании Правления соответствующего состава.

8.3. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя Товарищества. Срок полномочий председателя правления не может превышать срок полномочий Правления, из состава которого он был избран.

8.4. Правление Товарищества является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

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

8.6. Заседание правления Товарищества созывается председателем не реже одного раза в три месяца.

8.7. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества. Решения правления Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом товарищества. Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются

протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.

8.8. В обязанности правления Товарищества входят:

- 1) соблюдение Товариществом законодательства и требований устава Товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из устава Товарищества.

8.9. Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. Член правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в правлении Товарищества 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.

9. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Председатель правления Товарищества собственников жилья избирается на срок два года. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

9.2. Председатель:

- 9.2.1. обеспечивает выполнение решений Правления;
- 9.2.2. имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно;
- 9.2.3. действует без доверенности от имени Товарищества и подписывает платежные документы;
- 9.2.4. совершает сделки по вопросам, которые в соответствии с законодательством и Уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или Общим собранием;
- 9.2.5. разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания правила внутреннего трудового распорядка наемного персонала Товарищества, положение об оплате их труда;
- 9.2.6. осуществляет иные юридические действия от имени Товарищества на основании решений Общего собрания и Правления в соответствии с их компетенцией.

10. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества избирается общим собранием членов товарищества на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

10.2. Ревизионная комиссия товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

10.3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;
- 2) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- 3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

11. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ

11.1. Товарищество осуществляет учет результатов работ, ведет оперативный, бухгалтерский и статистический учет по нормам, действующим в Российской Федерации.

11.2. Организацию документооборота в Товариществе осуществляет Председатель Правления.

11.3. Товарищество осуществляет хранение следующих документов:

- а) учредительные документы Товарищества, а также изменения и дополнения к ним;
- б) протокол (протоколы) Общего собрания членов Товарищества, содержащий решение о создании Товарищества, а также иные решения, связанные с созданием Товарищества;
- в) протоколы Общих собраний членов Товарищества и Ревизионной комиссии (Ревизора);
- г) заключения аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- д) иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами РФ внутренними документами, решениями общего собрания членов и исполнительного органа товарищества. Местом хранения документов товарищества является место нахождения товарищества.

12. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

12.3. Реорганизация Товарищества может быть осуществлена в форме разделения при условии, что в одном многоквартирном доме будет создано только одно товарищество собственников жилья. Решение о разделении товарищества может быть принято на общем собрании его членов большинством голосов членов товарищества от числа голосов членов товарищества, присутствующих на его общем собрании, при условии согласия на такое разделение общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом многоквартирном доме в течение двух лет с момента проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.

12.4. Реорганизация товарищества может быть осуществлена в форме выделения при условии, что в одном многоквартирном доме будет создано только одно товарищество собственников жилья. Решение о выделении товарищества может быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором будет создано товарищество собственников жилья в процессе выделения, большинством голосов от

общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

12.5. Товарищество ликвидируется:

- 1) по решению Общего собрания членов товарищества в случае физического уничтожения многоквартирного дома;
- 2) по решению Общего собрания членов товарищества в связи с изменением способа управления кондоминиумом;
- 3) по решению суда на основании требования органов исполнительной власти или местного самоуправления;
- 4) в других случаях, прямо предусмотренных законодательством.

12.6. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме 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 в многоквартирном доме.