

УТВЕРЖДЕН

общим собранием членов ТСЖ «Новая Слобода»

(протокол от « ____ » _____ 2021 г. № ____)

Председатель правления ТСЖ «Новая Слобода»

_____ Пархомов А.В.

УСТАВ

товарищества собственников жилья

«НОВАЯ СЛОБОДА»

(новая редакция)

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Новая Слобода», далее именуемое «Товарищество», является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме №56 по ул. Куйбышева в г. Омске для совместного управления комплексом недвижимого имущества в данном многоквартирном доме, состоящем из нескольких жилых комплексов сданных в эксплуатацию в разное время, обеспечения эксплуатации этих комплексов, владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Настоящий Устав является новой редакцией Устава ТСЖ «Новая Слобода». Устав ТСЖ «Новая Слобода», утвержденный протоколом от 16.12.2010 № 1 признан недействительным общим собранием членов ТСЖ «Новая Слобода» 31 декабря 2021 г.

1.2. Товарищество создано в форме товарищества собственников недвижимости в виде товарищества собственников жилья. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Товарищество осуществляет свою деятельность на основании гражданского, жилищного и иного законодательства, действующего на территории Российской Федерации, и настоящего Устава. Число членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Полное наименование Товарищества на русском языке: Товарищество собственников жилья «Новая Слобода». Сокращенное наименование – ТСЖ «Новая Слобода».

1.4. Место нахождения Товарищества: 644024, Омская область, г. Омск, ул. Куйбышева, дом 56.

1.5. Товарищество вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, соответствующую предмету и целям деятельности Товарищества. Товарищество не имеет извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяет полученную прибыль между своими членами.

Полученная Товариществом прибыль от предпринимательской деятельности и использования имущества Товарищества направляется на финансирование основной деятельности Товарищества – управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса и другие цели, предусмотренные законодательством и настоящим уставом.

Доходы от передачи в пользование гражданам и (или) юридическим лицам объектов недвижимого имущества, находящихся в общей долевой собственности членов Товарищества как собственников помещений в многоквартирном доме, принадлежат собственникам этого имущества и могут быть распределены между ними в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятым в соответствии с пунктами 2 и 3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.6. Товарищество создано без ограничения срока его деятельности.

1.7. Товарищество имеет смету доходов и расходов на год, структуру платы на текущий год, которые могут быть изменены по решению общего собрания членов Товарищества в большую или меньшую сторону, а также имеет расчетный счет, специальный счет на капитальный ремонт и иные счета в банках, круглую и иные печати со своим наименованием, угловой штамп и бланки.

1.8. Товарищество имеет в собственности обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам всем этим 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 № 56 по ул. Куйбышева в г. Омске.

2. ПРЕДМЕТ, ЦЕЛЬ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество создано для осуществления следующих целей:

- управление комплексом недвижимого имущества (общим имуществом) в многоквартирном доме;
- обеспечение эксплуатации многоквартирного дома: заключение в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом или договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установление фактов невыполнения работ и не оказания услуг;
- владение, пользование и в установленных законодательством РФ пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме;
- представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими, управляющими и иными организациями;
- представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в судебных, государственных и муниципальных органах;
- улучшение условий проживания собственников помещений;
- сохранение и приращение общего имущества;
- модернизация общего имущества.

2.2. Для достижения целей, предусмотренных настоящим Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью. Предметом деятельности Товарищества является осуществление его прав и исполнение обязанностей, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Уставом.

2.3. Основными видами деятельности Товарищества являются:

- управление и/или содержание многоквартирного дома;
- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- организация финансирования содержания, эксплуатации, развития комплекса жилого дома, в том числе прием платежей, оплата услуг подрядных организаций, оформление документов для получения субсидий, дотаций, привлечение кредитов и займов;
- оформление прав на объекты недвижимости, прочие услуги по получению различных разрешающих документов (лицензии, сертификаты, декларации, справки и т.д.);
- организация крытых и открытых охраняемых стоянок для автотранспорта собственников, и владельцев жилых и нежилых помещений;
- охрана жилого дома, придомовой территории, имущества собственников и владельцев помещений, разработка, проектирование и монтирование технических средств охраны и охранно-пожарной сигнализации;
- содержание и благоустройство придомовой территории;
- текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, конструкций многоквартирного дома, инженерных сооружений;
- строительство и реконструкция зданий и сооружений;
- представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- содействие в регистрации по месту жительства, иные юридические и риэлтерские услуги;
- создание условий для содержания домашних животных и оборудование мест для их выгула;
- ведение реестра собственников и владельцев помещений;
- сдача в аренду помещений, площадей, земельных участков общего пользования многоквартирного дома.

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

2.5. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные главой 14 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество вправе:

- заключать в соответствии с законодательством РФ договоры, обеспечивающие содержание, ремонт и охрану общего имущества в многоквартирном доме;
- 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;
- 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;
- выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам помещений в многоквартирном доме;
- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.
- для оптимизации управленческих, организационных затрат и защиты интересов, Товарищество правомочно вступать в некоммерческие организации и учреждать их в том числе в соответствии со ст.142 Жилищного Кодекса РФ с правом передачи части прав и обязанностей Товарищества в соответствии с заключённым договором.
- для оптимизации управленческих и организационных затрат и защиты интересов своих добросовестных членов от отдельных неплательщиков коммунальных услуг, Товарищество не приобретает ресурсы у ресурсоснабжающих организаций, не предоставляет и не перепродаёт коммунальные услуги собственникам помещений многоквартирного дома. Собственники помещений оплату коммунальных услуг производят сами непосредственно напрямую ресурсоснабжающим организациям.

3.2. В случаях, если это не нарушает прав и законных интересов собственников и владельцев помещений в многоквартирном доме, Товарищество также вправе:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- 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;
- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;
- страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности.

3.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по уплате расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, целевых и иных взносов Товарищество правомочно требовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, целевых и иных взносов.

3.4. Товарищество обязано:

- действовать в соответствии с положениями Конституции РФ, требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;
- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- 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;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по всем договорам;
- 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 Российской Федерации;
- представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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.

4. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА. ФИНАНСИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА.

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

4.2. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных, членских и иных взносов членов Товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, и иных субсидий;
- прочих поступлений.

4.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов Товарищества.

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

4.5. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительные доходы, не предусмотренные сметой, по решению Правления могут быть направлены на иные цели деятельности Товарищества.

4.6. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, кроме оплаты коммунальных услуг. Порядок внесения платежей и взносов утверждается Правлением.

4.7. Собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, вносят плату за содержание, текущий ремонт, капитальный ремонт, общедомовые нужды и управление их помещениями, иные услуги в соответствии с тарифами годовой структуры платы, утвержденной общим собранием членов Товарищества.

4.8. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах.

4.9. Неиспользование членом Товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

4.10. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания дома, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других домовладельцев.

5. ПОРЯДОК ВСТУПЛЕНИЯ В ЧЛЕНЫ ТОВАРИЩЕСТВА, ВЫХОДА ИЗ НЕГО, ВЗНОСЫ.

5.1. Членство в Товариществе, возникает у собственника помещения в многоквартирном доме, на основании заявления о вступлении в Товарищество. Форма заявления утверждается правлением Товарищества.

5.2. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, в котором создано Товарищество, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

5.3. 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.

5.4. 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, сведения поквартирных приборов учета, других сведениях, необходимых для управления многоквартирным домом.

5.5. Член Товарищества обязан предоставить правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 5.4. данного Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

5.6. Члены Товарищества вносят обязательные платежи в сроки и в размерах, определяемых решением правления Товарищества в качестве оплаты за содержание, текущий и капитальный ремонт дома.

5.7. Кроме обязательных платежей, члены Товарищества вправе в любое время вносить добровольные взносы и иные платежи, необходимые для улучшения благосостояния многоквартирного дома и придомовой территории.

5.8. При реорганизации юридического лица, члена Товарищества, либо смерти гражданина, члена Товарищества, их правопреемники (наследники) входят в состав членов Товарищества с момента возникновения права собственности на имущество бывшего члена Товарищества и подачи заявления о вступлении в Товарищество.

6. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Член Товарищества имеет право:

6.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами Товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

6.1.2. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления Товарищества.

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

6.1.4. Возмещать за счет средств Товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

6.1.5. Получать от правления, председателя правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора), данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

6.1.6. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке, с соответствующим документальным оформлением, о чем в течение 3-х дней с момента передачи помещений в указанных целях уведомить правление Товарищества.

6.1.7. Присутствовать на открытых заседаниях правления Товарищества. Информирование о проведении открытых заседаний правления Товарищества осуществляется не менее чем за 3 (Три) дня через информационные стенды во всех подъездах МКД.

6.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, настоящим Уставом.

6.2. Права члена Товарищества у собственников помещений возникают с момента вступления в члены Товарищества.

6.3. Права членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме:

6.3.1. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации и Уставом Товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

6.3.2. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

6.3.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

- Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;
- реестром членов Товарищества;
- бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);
- заключениями ревизионной комиссии (ревизора) 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 бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- технической документацией на многоквартирный дом и иными связанными с управлением данным домом документами;
- иными предусмотренными Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества внутренними документами Товарищества.

7. ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Член Товарищества обязан:

- содержать находящееся в его собственности помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет;
- использовать жилое и/или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством;
- использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая прав и интересов других собственников по пользованию данными объектами;
- выполнять требования настоящего Устава, законные решения общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества, председателя правления Товарищества;
- нести ответственность за нарушение обязательств по управлению Товариществом, внесению обязательных платежей и/или по членским взносам;
- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания многоквартирных домов и придомовой территории;
- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату платежей и/или взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества. Регулярные платежи, взносы и сборы производить не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом, либо решением общего собрания членов товарищества в соответствии с федеральным законом (ст.155 ч.1);
- предпринимать самостоятельно, без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности;
- обеспечивать доступ третьим лицам к частям жилого и/или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости

восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу;

- устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и/или нежилые помещения в соответствии с договорами;

- производить оплату за коммунальные услуги непосредственно напрямую ресурсоснабжающим организациям.

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

8. РАСХОДЫ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА.

8.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт общего имущества.

8.2. Решения общего собрания членов Товарищества о проведении капитального или текущего ремонтов, их объёме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирного дома.

8.3. Бремя ответственности по оплате установленных платежей и расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома распространяется, на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме, независимо от того, являются ли они членами Товарищества.

8.4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома.

9. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

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

9.2. Правомочия общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

9.3. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- внесение изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;

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

- избрание членов правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

- установление размера и порядка внесения обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

- 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;

- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- 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;
- рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 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 Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества;
- определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества;
- другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами;

9.4. Уставом Товарищества к компетенции общего собрания членов Товарищества помимо указанных в п. 8.2. настоящего Устава также может быть отнесено решение иных вопросов.

9.5. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления Товарищества, если правление Товарищества не может принять, то или иное решение, относящееся к его компетенции.

9.6. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества, а также информация о принятых общим собранием решениях направляется каждому члену Товарищества лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, одним из следующих способов:

- в письменной форме через почтовые ящики, находящиеся в подъездах МКД;
- посредством почтового отправления (заказным письмом);
- SMS-сообщением либо сообщением в WhatsApp на личный мобильный телефон;
- посредством сообщения на личную электронную почту;
- путем размещения на информационных стендах в подъездах;
- путем размещения сообщения на официальном сайте Товарищества на главной странице сайта по адресу: nova-sloboda.ru.

Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

9.7. 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 не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

9.8. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 2, 6, 7 пункта 9.3. 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.

9.9. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель правления Товарищества или лицо, избранное общим собранием членов Товарищества из членов Товарищества. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления Товарищества.

9.10. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

9.11. Количество голосов на общих собраниях членов Товарищества пропорционально доле принадлежащих им помещений. Доля определяется в квадратных метрах общей площади, принадлежащих члену Товарищества помещений.

9.12. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

9.13. При решении вопросов, связанных с управлением в товариществе собственников жилья общее собрание собственников, членов Товарищества может проводиться с использованием системы ГИС ЖКХ или иной информационной системы, в том числе с использованием официального интернет-сайта Товарищества через личный кабинет с соблюдением требований, установленных статьями 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

9.14. Принявшими участие в общем собрании собственников, членов товарищества в многоквартирном доме в форме заочного, очно - заочного голосования в сообщении о проведении общего собрания собственников, членов товарищества с использованием системы ГИС ЖКХ или иной информационной системы, в том числе с использованием официального интернет-сайта Товарищества считаются члены Товарищества в многоквартирном доме, проголосовавшие в электронной форме, а так же решения, которых получены до даты и времени окончания проведения голосования, указанных в сообщениях о проведении общего собрания собственников, членов товарищества в многоквартирном доме, наряду со сведениями, предусмотренными пунктами 1, 2, 4, и 5 части 5 ст.45 ЖК РФ, должны быть указаны:

- сведения об администраторе общего собрания, организационно – правовая форма;
- место нахождения, почтовый адрес, номер телефона, официальный сайт в сети Интернет;
- фактический адрес администратора голосования;
- дата и время начало и окончания проведения голосования с использованием систем по вопросам, поставленным на голосование;
- порядок приема администратором общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников и членов товарищества.

9.15. Не позднее, чем за десять дней до даты начала проведения общего собрания собственников, членов товарищества, в многоквартирном доме с использованием систем администратору общего собрания должно быть передано сообщение о проведении такого собрания.

9.16. Администратор общего собрания собственников, членов Товарищества, проводимого в заочной, очно - заочной форме с использованием систем электронного голосования на общем собрании собственников, членов Товарищества выбирается на заседании правления Товарищества из членов правления, либо сотрудников Товарищества с составлением протокола.

10. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным общему собранию членов Товарищества.

10.2. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, в том числе по административно-хозяйственным вопросам, вопросам по техническому оснащению дома, прочим текущим вопросам, не относящимся к тарифным изменениям платы за содержание, текущий и капитальный ремонт, с привлечением инициативной

группы, состоящей из собственников от каждого подъезда многоквартирного дома, в том числе по вопросам основных видов деятельности, указанных в п. 2 настоящего Устава, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов Товарищества.

10.3. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на 2 (Два) года. Состав правления Товарищества избирается в количестве не менее 3 (Трех) членов правления. С учетом сложности решаемых уставных целей и задач члены товарищества вправе установить и иную численность коллегиального органа управления, например: пять, семь человек. Количество членов правления товарищества должно быть нечетным.

10.4. Передоверие членом Правления своих полномочий иному лицу не допускается.

10.5. 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, кроме председателя правления, который может по решению правления Товарищества осуществлять свою деятельность на основе трудового договора, заключенного в соответствии с Трудовым кодексом РФ, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления Товарищества. В роли такого лица может выступать Управляющий Товарищества.

10.6. Управляющим Товарищества может быть гражданин, которого наняли исполнять управленческо-административные функции по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Управляющему не обязательно обладать собственностью в многоквартирном доме и состоять в правлении Товарищества. Юридическое лицо тоже может стать управляющим Товарищества.

10.7. Управляющий Товарищества вступает в должность по взаимной договоренности сторон, с ним можно заключить гражданско-правовой, трудовой договор, либо коммерческий договор в случае, если управляющим Товарищества назначено юридическое лицо. Решение по привлечению управляющего Товарищества принимает правление Товарищества или председатель правления Товарищества.

10.8. При приеме на работу для управления общим имуществом многоквартирного дома управляющего, управляющий получает заработную плату, которая предлагается членами правления Товарищества и утверждается Общим собранием собственников членов ТСЖ.

10.9. Прием и увольнение управляющего Товарищества для управления многоквартирным домом и работников для обслуживания и текущего ремонта дома производится председателем Товарищества по согласованию с членами правления Товарищества.

10.10. Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов Товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления Товарищества в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов Правления.

Уведомления о заседаниях правления должны направляться каждому члену правления по почте, SMS-сообщением, сообщением в WhatsApp или вручаться лично не позднее, чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

10.11. 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 путем открытого голосования простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании.

Решения, принятые правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания правления Товарищества и подписываются председателем правления Товарищества, секретарем заседания правления Товарищества.

10.12. В обязанности правления Товарищества входит:

- обеспечение соблюдения Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление смет доходов и расходов, структуры платы Товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- принятие решения по управлению и/или содержанию многоквартирным домом, путем согласования соответствующих договоров со специализированными организациями и физическими лицами;
- подготовка, созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- одобрение сделок Товарищества;
- контроль управляющего Товарищества, если с таковым заключен соответствующий трудовой договор, содержание и ремонта жилья исполнителями;
- поиск, выбор и принятие решения о вступлении Товарищества членом в некоммерческие организации, в том числе об учреждении некоммерческой организации от имени членов Правления в целях оптимизации затрат на содержание и ремонт жилья, защиты интересов Товарищества и кооперации с домами, самостоятельно реализующими способ управления товариществом собственников жилья и непосредственный способ управления собственниками жилья в многоквартирном доме;
- выполнение иных вытекающих из настоящего Устава обязанностей.

10.13. Принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, технических средств, инженерных сооружений и т.д. без ущемления прав и с согласованием с заинтересованным собственниками.

10.14. Правление избирает из членов правления председателя правления сроком на 2 (Два) года.

10.15. Председатель правления может быть переизбран неограниченное количество раз.

10.16. Председатель правления Товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно. Председатель правления Товарищества не вправе единолично принимать решения, обязательные для членов Товарищества, а должен принимать решения только совместно с членами правления Товарищества.

10.17. Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества, решением правления не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества. Председатель правления Товарищества разрабатывает и выносит на утверждение правления Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов Товарищества.

10.18. В случае невозможности исполнения председателем Правления своих обязанностей ввиду длительной болезни, смерти и других объективных обстоятельств, правлением Товарищества избирается новый председатель правления временно до созыва общего собрания.

11. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества на два года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества.

11.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает Председателя ревизионной комиссии.

11.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

- проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
- представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 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;
- отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности;
- созывает внеочередное Общее собрание членов Товарищества по результатам ревизии в случаях выявления угрозы интересам Товарищества или его членов либо обнаружения злоупотреблений членов или Председателя Правления Товарищества.

12. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Реорганизация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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

12.3. Ликвидация Товарищества осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

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.

12.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с кредиторами, направляется на цели, в интересах которых Товарищество было создано.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

13.2. Поправки, изменения и дополнения к Уставу Товарищества принимаются на общем собрании членов Товарищества или их представителей большинством голосов членов Товарищества принявших участие в общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству РФ.