

«Утвержден»
решением общего собрания
Протокол от «___» ноября 2023 года

УСТАВ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«Сестрорецкий Разлив»

Санкт-Петербург

г. Сестрорецк

2023 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Сестрорецкий Разлив», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано на основании решения общего собрания собственников (их представителей) помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Николая Соколова, дом 31, литера А (протокол от «11» февраля 2015 г.) и реорганизовано путем присоединения к нему Товарищества собственников недвижимости (жилья) «Сестрорецкий Разлив 1», созданного в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Всеволода Боброва, дом 30, литера А .

1.2. Товарищество осуществляет функции по совместному управлению комплексом недвижимого имущества в указанных многоквартирных домах, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах.

1.3. Полное наименование Товарищества:

- Товарищество собственников жилья «Сестрорецкий Разлив»

1.4. Сокращенное наименование Товарищества:

- ТСЖ «Сестрорецкий Разлив»

1.5. Место нахождения Товарищества: 197701, Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Николая Соколова, д. 31, лит. А.

1.6. Товарищество объединяет собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, указанных в п.1.1. настоящего Устава.

1.7. Товарищество функционирует без ограничения срока деятельности.

1.8. Товарищество является некоммерческой организацией, не ставящей целью получение прибыли.

1.9. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

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

1.11. Товарищество руководствуется в своей деятельности настоящим Уставом, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, законами Санкт-Петербурга, распоряжениями и постановлениями Правительства Санкт-Петербурга, а также решениями Общего собрания членов Товарищества.

2. ЦЕЛЬ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество функционирует с целью совместного управления собственниками помещений комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

2.2. Основными видами деятельности Товарищества являются:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, в том числе обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирных домах;

- контроль исполнения обязательств по заключенным договорам, ведение бухгалтерской и технической документации в многоквартирных домах, планирование объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества;

- обеспечение предоставления собственникам помещений коммунальных услуг, путем заключения договоров с соответствующими ресурсоснабжающими организациями, **либо самостоятельно с помощью входящего в состав общедомового имущества оборудования;**

- 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;

- оказание собственникам помещений содействия в реализации прав по владению, пользованию и в установленных законодательством РФ пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирных домах;

- содержание и благоустройство придомовой территории, в том числе проведение мероприятий по озеленению придомовой территории;

- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирных домах;

- передача в аренду и/или пользование общего имущества в многоквартирных домах, помещений, фасадов, элементов зданий, придомовой территории, совершаемые во исполнение решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

- ведение реестра членов Товарищества;

- контроль за соблюдением собственниками помещений правил пользования жилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией, соблюдения ими требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

2.3. Товарищество вправе осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с Уставом. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные решением общего собрания и Уставом Товарищества.

2.4. Товарищество может осуществлять управление многоквартирными домами, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах работниками Товарищества и/или путем заключения в интересах собственников помещений договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

3. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

3.1. Право собственности на помещения и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.1. Собственник жилого и/или нежилого помещения владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным законодательством РФ.

3.1.2. Собственник помещения вправе предоставить во владение и/или в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

3.1.3. Жилые помещения используются для проживания граждан. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств. Переустройство и/или перепланировка помещения в доме осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ. Жилое помещение может быть переведено в нежилое в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

3.1.4. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности и не подлежат отчуждению кому-либо помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данных домах, 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 данном доме оборудование (технические подвалы), а также 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, земельный участок, на котором расположены данные дома, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства

данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

3.1.5. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме, в том числе и не являющихся членами Товарищества, путем его реконструкции или модернизации.

3.1.6. Объекты, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома могут быть переданы в пользование юридическим или физическим лицам на условиях установленных общим собранием.

3.1.7. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

3.2. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

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

3.2.2. Доля участия собственника помещения и/или члена Товарищества не зависит от вида принадлежащих собственникам помещений (жилые и нежилые).

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

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

3.2.5. Собственник помещения не вправе:

- 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;
- 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 принадлежащее ему помещение.

4. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

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

4.2. Средства Товарищества могут состоять из:

- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами Товарищества;
- 2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирных домах, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- 4) платежей арендаторов помещений и пользователей другого имущества, являющегося общей долевой собственностью собственников помещений многоквартирных домов;
- 5) 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. По решению Общего собрания Товарищество имеет право использовать денежные средства из специальных фондов на иные соответствующие уставу Товарищества цели.

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

4.5. Порядок использования доходов от хозяйственной деятельности Товарищества определяется общим собранием членов Товарищества.

4.6. Члены Товарищества вносят обязательные платежи и/или взносы, на оплату работ и услуг по управлению многоквартирными домами, на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, а также с оплатой коммунальных услуг. Размер обязательных платежей и взносов членов Товарищества устанавливается Общим собранием членов Товарищества в соответствии с утвержденным годовым планом финансовой деятельности Товарищества. Порядок внесения платежей и взносов утверждается Правлением.

4.7. Доля члена Товарищества в обязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, а также в других общих расходах определяется его долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (долей участия).

4.8. Неиспользование членом Товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения члена Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества.

5. РАСХОДЫ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. 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 путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.2. Решения общего собрания членов Товарищества об установлении размера платы за управление многоквартирными домами, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, об объемах и сроках их проведения являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирных домов, в том числе не являющихся членами Товарищества.

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

5.3. Неиспользование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на управление многоквартирными домами, содержание и ремонт общего имущества.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Права Товарищества

6.1.1. Товарищество вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирными домами и иные договоры, обеспечивающие управление многоквартирными домами, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, договоры;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирных домов, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и Уставом товарищества цели;

- 3) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирных домах и предоставлять им услуги;
- 4) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- 5) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
- 6) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу, а также списывать с баланса фонды Товарищества, если они изношены или морально устарели;
- 7) выбирать, в том числе на конкурсной основе, подрядные организации, предоставляющие услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- 8) осуществлять проверку технического состояния общего имущества и качество коммунальных услуг, в том числе путем обращения в организации, обладающие правом проводить соответствующие экспертизы, лабораторные испытания и исследования;
- 9) представлять интересы собственников помещений в многоквартирных домах, указанном в п.1.1. настоящего Устава, во всех судебных, правоохранительных органах, в государственных и административных учреждениях, в том числе в органах внутренних дел, прокуратуры, судах общей юрисдикции, в арбитражном суде, у мировых судей, в коммерческих и некоммерческих организациях, предприятиях, имеющих отношение к рассмотрению или компетентных в решении вопросов по защите законных прав и интересов собственников помещений в многоквартирных домах;
- 10) создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах;
- 11) совершать иные действия, не противоречащие настоящему Уставу и действующему законодательству.

6.1.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирных домах, Товарищество вправе:

- 1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирных домах;
- 2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирных домах;
- 3) получать в пользование либо приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирных домах земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных или иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирных домах застройку выделенных земельных участков;
- 5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия;
- 6) страховать имущество и объекты общей собственности, находящиеся у Товарищества в управлении или в собственности.
- 7) оказывать услуги и выполнять работы для собственников помещений в целях улучшения условий их проживания (содействие в постановке и снятии с учета по месту жительства, консультационные услуги, услуги представительства, косметический ремонт помещений, проведение культурно-массовых мероприятий с участием собственников и владельцев помещений, получение и отправка корреспонденции и другие виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и направленные на достижение предусмотренных настоящим Уставом целей).

6.1.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирных домах своих обязанностей по участию в общих расходах, Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

6.1.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирных домах обяза-

тельств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов, в том числе судебные издержки на оплату государственной пошлины и услуг представителя.

6.2. Обязанности Товарищества

6.2.1. Товарищество обязано:

1) обеспечивать выполнение требований Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов РФ и Санкт-Петербурга, а также Устава Товарищества;

2) **Заключить со специализированной организацией, определенной Федеральным законом от 31 марта 1999 года № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» и наделенной исключительным правом на осуществление деятельности по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме;**

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по заключенным договорам;

4) обеспечивать управление многоквартирными домами, в том числе:

- организовать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирных домах силами Товарищества и/или путем заключения в интересах собственников помещений договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

- контролировать исполнения обязательств по заключенным договорам;

- вести бухгалтерскую и техническую документацию на многоквартирные дома;

- планировать проведение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества;

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

6) осуществлять контроль за соблюдением прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирных домах или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирных домах, в том числе в отношениях с третьими лицами;

9) Хранить документы Товарищества:

- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;

- протоколы общих собраний Товарищества, протоколы ревизионной комиссии, протоколы и приказы правления Товарищества;

- документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;

- документы делопроизводства Товарищества;

- акты ревизионных проверок или заключений ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и муниципальных органов финансового контроля;

- иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.

- осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

- документы Товарищества хранятся в правлении Товарищества.

7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

7.1. Членство в Товариществе

7.1.1 Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании составленного в письменном виде заявления о вступлении в Товарищество.

7.1.2. Размер вступительного взноса устанавливается общим собранием членов Товарищества либо общим собранием собственников помещений многоквартирных домов.

7.1.3. Внесение вступительного взноса осуществляется путем оплаты счета-квитанции, сформированного Товариществом.

Товарищество имеет право включать вступительный взнос в счет-квитанцию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

7.1.4. Невнесение членом Товарищества вступительного взноса в течение трех месяцев с даты, указанной в счет-квитанции на его оплату, является основанием для исключения собственника из членов Товарищества.

7.1.5. Члены Товарищества вправе в любое время вносить добровольные взносы и иные платежи.

7.1.6. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей долевой собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе путем подачи соответствующего письменного заявления в Правление Товарищества.

7.1.7. 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. При этом вступительный взнос, предусмотренный пунктом 7.1.2. настоящего Устава бывшему члену Товарищества не возвращается.

7.2. Права членов Товарищества

7.2.1. Член Товарищества имеет право:

- Голосовать на общем собрании лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью.
- Избирать и быть избранным в органы управления Товарищества и ревизионную комиссию (ревизором) Товарищества.
- Получать и обсуждать на Общем собрании информацию о деятельности органов управления Товарищества, сведения о состоянии имущества Товарищества и произведенных расходах.
- Добровольно выйти из состава членов Товарищества.
- Знакомиться с Протоколами заседаний Правления Товарищества.
- Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в его работе.
- Требовать возмещения за счет средств Товарищества расходов, понесенных им в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.
- Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Уставом.

7.3. Обязанности членов Товарищества

7.3.1. Член Товарищества обязан:

- бережно относиться к общему имуществу многоквартирных домов, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на придомовых территориях;
- поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых домов и придомовых территорий, правила содержания общего имущества;

- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания принадлежащего члену Товарищества помещения, общего имущества многоквартирных домов и придомовых территорий;
- использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением;
- выполнять требования настоящего Устава, решений общего собрания членов Товарищества, правления Товарищества и председателя правления Товарищества в пределах их полномочий;
- не нарушать права других собственников;
- своевременно оплачивать членские взносы и вносить обязательные платежи, включая плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу;
- обеспечивать доступ в свое помещение сотрудникам Товарищества и/или лицам, обслуживающим многоквартирный дом для осмотра и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также в случае необходимости проведения мероприятий для предотвращения причинения ущерба объектам общей собственности или соседним помещениям;
- принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;
- в случае отсутствия индивидуальных приборов учета коммунального ресурса извещать Товарищество или уполномоченную им управляющую организацию о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем;
- предоставлять Товариществу или уполномоченной им управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ;
- за свой счет устранять нанесенный им ущерб имуществу иных лиц, проживающих или имеющих собственность в многоквартирных домах.
- соблюдать иные установленные общим собранием членов Товарищества требования.

8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Органы управления Товарищества

8.1. Органами управления Товарищества являются общее собрание членов Товарищества, Правление Товарищества.

8.2. Общее собрание членов Товарищества

8.2.1 Общее собрание членов Товарищества является высшим органом управления Товарищества и созывается в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества.

8.2.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений в Устав Товарищества;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) избрание и прекращение полномочий правления (членов правления, Председателя Правления, Управляющего) и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов для собственников помещений в многоквартирных домах;
- 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 годового плана о финансовой деятельности Товарищества и отчета о выполнении такого плана;
- 9) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества, Управляющего и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 10) принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внут-

ренного распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирных домов, положения об оплате их труда;

11) определение размера вознаграждения членам Правления Товарищества и членам Ревизионной комиссии (ревизору) Товарищества;

12) принятие решения о приобретении в собственность Товарищества недвижимого имущества в многоквартирных домах;

13) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ или иными федеральными законами.

8.2.3 Уставом Товарищества к компетенции общего собрания членов Товарищества помимо указанных может быть отнесено решение иных вопросов.

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

8.3. Порядок проведения и организации общего собрания членов Товарищества

8.3.1. Общее собрание членов Товарищества может проводиться по инициативе Правления Товарищества, а также по инициативе члена Товарищества, направившего Правлению Товарищества соответствующее предложение, содержащее в себе перечень вопросов, которые необходимо поставить на повестку дня. Правление Товарищества, получившее предложение о проведении общего собрания, вправе изменить список вопросов, которые, по мнению члена Товарищества, необходимо поставить на повестку дня, или отказать члену Товарищества в проведении собрания, направив ему мотивированный ответ.

8.3.2. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества публикуется в местах общего пользования Многоквартирных домов, на официальном сайте www.srazliv.ru, а также в группе в социальной сети «ВКонтакте» лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, или вручается каждому члену Товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

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

8.3.4. Член Товарищества вправе участвовать в общем собрании и голосовать лично либо через уполномоченное им лицо (представителя). Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения соответствующего многоквартирного дома и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями п.4 и п.5 ст. 185 ГК РФ или удостоверена нотариально.

8.3.5. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества и/или их представители, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества, указанного в пункте 1.1. настоящего Устава. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании членов Товарищества, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме, указанного в статье 1.1. настоящего Устава.

8.3.6. Решения общего собрания членов Товарищества принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества и/или их представителей.

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

8.3.8. Голосование по вопросам повестки дня на Общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме совместного присутствия, может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников. При этом засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании членом Товарищества оставлен только один из возможных вариантов голосования.

Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае если решение члена Товарищества содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

8.3.9. Голосование на общем собрании в заочной форме осуществляется путем передачи опросных листов (бюллетеней), заполненных членами Товарищества в место, по адресу или лицу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания членов Товарищества. Опросные листы (бюллетени для голосования) вручаются каждому собственнику помещений под роспись или направляются заказным письмом.

8.3.10. Принявшими участие в голосовании путем опроса в письменной форме считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема. При голосовании, осуществляемом посредством опроса в письменной форме применяются требования, предусмотренные статьей 14.8. настоящего Устава.

8.3.11. Решения общего собрания членов Товарищества оформляются протоколами, которые подписываются председателем правления или его заместителем и секретарем собрания и хранятся в помещении Правления.

8.3.12. Решения, принятые Общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения членов Товарищества и собственников помещений в многоквартирных домах в порядке, указанном в п. 8.3.2. Устава, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

8.3.13. Решение общего собрания, принятое в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Уставом, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

8.4. Правление Товарищества

8.4.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, указанным в Разделе 6.1. Устава, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества.

8.4.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок два календарных года. Численный состав членов Правления определяется общим собранием членов Товарищества. Передоверие членом Правления своих полномочий иному лицу не допускается. Вместе с тем, член Правления вправе на основании письменной доверенности поручить третьему лицу исполнить от имени Товарищества отдельные поручения или совершить определенные действия, входящие в компетенцию Правления и связанные с управлением Многоквартирными домами. Членом Правления не может быть лицо, представляющее собственника помещения на основании доверенности.

8.4.3. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя Товарищества и заместителя Председателя Правления.

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

8.4.5. Заместитель Председателя правления избирается сроком на два года и замещает, и исполняет обязанности Председателя правления в период его отсутствия.

8.4.5. Заседание правления Товарищества созывается председателем ежемесячно или чаще в случае необходимости. Порядок приглашения членов правления на заседания правления устанавливается решением членов правления.

8.4.6. Заседание правления Товарищества признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления Товарищества. Решение правления признается правомочным, если оно принято простым большинством голосов присутствующих на заседании членов прав-

ления Товарищества. Решение правления Товарищества оформляется протоколом.

8.5. Обязанности Правления Товарищества

В обязанности правления Товарищества входят:

- 8.5.1. Соблюдение законодательства и требований Устава Товарищества.
- 8.5.2. Составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов Товарищества для утверждения.
- 8.5.3. Управление многоквартирными домами или заключение договоров на управление ими.
- 8.5.4. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирных домах.
- 8.5.5. Наем работников для обслуживания многоквартирных домов и их увольнение.
- 8.5.6. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.
- 8.5.7. Ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.
- 8.5.8. Созыв и проведение общего собрания членов Товарищества.
- 8.5.9. Осуществление проверки технического состояния общего имущества.
- 8.5.10. Установление и фиксирование фактов неисполнения и/или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составление соответствующих актов.
- 8.5.11. Хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирные дома, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством.
- 8.5.12. Выдача собственникам помещений справок и иных документов в пределах своих полномочий.
- 8.5.13. Рассмотрение заявлений и жалоб собственников помещений.
- 8.5.14. Разработка и вынесение на утверждение общего собрания членов Товарищества: перечней работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества; перечней работ и услуг по содержанию и благоустройству территории, охране общего имущества собственников помещений многоквартирных домов, перечней дополнительных работ; расчета стоимости работ.
- 8.5.15. Осуществление контроля за исполнением договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.
- 8.5.16. Выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества обязанностей.
- 8.5.17. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с утвержденным в установленном настоящим Уставом порядке годовым финансовым планом деятельности Товарищества.
- 8.5.18. Правление в целях оптимизации расходов и экономного использования имущества Товарищества вправе принять решение о перераспределении в случае необходимости средств Товарищества с одной статьи расходов на другую. При этом Правлению не требуется специального разрешения общего собрания членов Товарищества, если реестр расходов Товарищества ранее уже был утвержден общим собранием членов, а в результате перераспределения денежных средств общий размер расходов Товарищества не увеличился.
- 8.5.19. Председатель Правления Товарищества и члены правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

8.6. Председатель Правления Товарищества

8.6.1. Председатель Правления Товарищества избирается Правлением Товарищества из числа своих членов 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.

8.6.2. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением Товарищества или общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

8.6.3. Подписывает договоры с организациями, оказывающими услуги Товариществу, и с собственниками помещений, не являющихся членами Товарищества.

8.6.4. Председатель Правления не вправе передавать свои полномочия третьим лицам. Вместе с тем, Председатель Правления вправе доверить должностному лицу Товарищества исполнение от своего имени отдельных поручений, что оформляется соответствующей доверенностью, в которой указывается, что доверенное лицо действует от имени Председателя Правления, а также поручение, которое ему необходимо исполнить.

8.6.5. Председатель Правления Товарищества обязан обеспечить ревизионной комиссии (ревизору), аудитору свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

8.6.6. Председатель Правления может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей общим собранием членов.

8.7. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества

8.7.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается общим собранием членов Товарищества на срок два календарных года. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены правления Товарищества. Численный состав Ревизионной комиссии составляет три человека. По решению общего собрания членов Товарищества на очередной срок полномочий ревизионной комиссии может быть избран один человек – ревизор.

8.7.2. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

8.7.3. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества:

- 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.

8.7.4. Ревизионная комиссия вправе:

- проводить внеплановые ревизии по своей инициативе или по письменному запросу члена (членов) Товарищества;
- присутствовать на заседаниях Правления Товарищества;
- получать доступ к любой информации о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества.

8.7.5. Ревизионная комиссия обязана информировать правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на общем собрании членов Товарищества.

8.7.6. Ревизионная комиссия обязана потребовать внеочередного созыва Общего собрания, если возникла угроза существенным интересам Товарищества или выявлены злоупотребления членами Правления Товарищества.

9. РЕОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

10. ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

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

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1 Устав утверждается общим собранием членов Товарищества.

11.2 Поправки, изменения и дополнения к Уставу Товарищества принимаются на общем собрании членов Товарищества и/или их представителей большинством голосов собственников помещений. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.