

«УТВЕРЖДЕН»

Решением Общего собрания членов
Товарищества собственников недвижимости
(Товарищества собственников жилья)
«ТСЖ Октябрьский»
г. Сочи, пгт Красная Поляна, пер. Октябрьский, д. 2
Протоколом № 1 от «11» марта 2024 года.

Устав

**Товарищества собственников недвижимости
(Товарищества собственников жилья)
«ТСЖ Октябрьский»**

ТСН «ТСЖ Октябрьский»

Содержание

1.	Общие положения	3
2.	Цель и виды деятельности Товарищества. Хозяйственная деятельность Товарищества	4
3.	Права и обязанности Товарищества	5
4.	Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме и определении долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме	6
5.	Средства и имущество Товарищества	7
6.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	8
7.	Членство в Товариществе. Права и обязанности членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников	8
8.	Органы управления Товарищества	9
9.	Общее собрание членов Товарищества	9
10.	Порядок организации и проведения Общего собрания членов Товарищества	10
11.	Правление Товарищества	13
12.	Председатель Правления Товарищества	14
13.	Ревизионная комиссия Товарищества	14
14.	Реорганизация и ликвидация Товарищества	15

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Товарищество собственников недвижимости (Товарищество собственников жилья) «ТСЖ Октябрьский», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и иных нормативных правовых актов.

1.2 Товарищество собственников жилья «ТСЖ Октябрьский» является видом Товарищества собственников недвижимости.

1.3 Товарищество собственников недвижимости (Товарищество собственников жилья) «ТСЖ Октябрьский» является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: : 354392, г. Сочи, Адлерский район, пгт Красная Поляна, пер. Октябрьский, д.2, для совместного управления общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося в собственности собственников помещений в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.4 Число членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5 Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников недвижимости (Товарищество собственников жилья) «ТСЖ Октябрьский».

1.6 Сокращенное наименование Товарищества: ТСН «ТСЖ Октябрьский».

1.7 Адрес (место нахождения) Товарищества: 354392, г. Сочи, Адлерский район, пгт Красная Поляна, пер. Октябрьский, д.2

1.8 Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.9 Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

1.10 Товарищество может использовать систему (или иную информационную систему) при решении вопросов, связанных с управлением в товариществе собственников жилья, с учетом функций указанных систем.

1.11 Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

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

1.13 Товарищество руководствуется в своей деятельности Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством и настоящим Уставом. Вопросы, не отраженные в тексте настоящего Устава, регулируются в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

2. ЦЕЛЬ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество создано в целях:

- совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме;
- обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;
- осуществления деятельности созданию, сохранению и приращению общего имущества в многоквартирном доме;
- содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе организации проведения работ по ремонту и обслуживанию совместной собственности жителей, а также проведение мероприятий, направленных на поддержание надлежащего состояния общей собственности;

- предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации помещениями в многоквартирном доме, и обеспечение бесперебойных поставок коммунальных ресурсов потребителям;
 - организации благоустройства участка, прилегающего к дому
 - обеспечения соблюдения интересов владельцев недвижимости, защиты прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с управлением общим имуществом в данных домах, представление этих интересов в органах власти и коммерческих структурах;
 - осуществления иной деятельности, направленной на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме.
- 2.2. Виды деятельности Товарищества:
Основным видом деятельности Товарищества является:
- управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.
- Дополнительными видами деятельности Товарищества являются:
- управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе;
 - управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.
- Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества. Виды деятельности, выходящие за пределы уставной, но не противоречащие действующему законодательству, признаются действительными.
- 2.3. Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется федеральным законом, Товарищество может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии).
- 2.4. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.
- 2.5. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:
- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
 - строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
 - сдача в аренду, внаём части общего имущества в многоквартирном доме.
- 2.6. 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 Уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Уставом Товарищества.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

- 3.1. Для выполнения возложенных на Товарищество функций, достижения им цели создания и осуществления Товариществом деятельности, Товарищество вправе:
- 3.1.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры.
- 3.1.2. 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 Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом цели.
- 3.1.3. 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.
- 3.1.4. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги.
- 3.1.5. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством.

- 3.1.6. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги.
- 3.1.7. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу.
- 3.1.8. Создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.
- 3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество вправе:
- 3.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.2.2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.2.3. 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.
- 3.2.4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счёт собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.
- 3.2.5. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.
- 3.3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.
- 3.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.
- 3.5. Товарищество обязано:
- 3.5.1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества.
- 3.5.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.
- 3.5.3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору.
- 3.5.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.5.5. 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.
- 3.5.6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.
- 3.5.7. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.
- 3.5.8. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.
- 3.5.9. Вести реестр членов Товарищества.
- 3.5.10. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в течение трёх месяцев с момента государственной регистрации внесённых в Устав Товарищества изменений заверенные председателем Товарищества и секретарём 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 секретарём Общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

3.5.11. Заключить договор со специализированной организацией на техническое обслуживание и ремонт ВДГО (внутридомовое газовое оборудование).

4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОЛЕЙ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

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

4.1.1. помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифт, 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);

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

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

4.1.4. земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

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

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

4.4. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому 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.

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

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

4.7. 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.

4.8. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

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

4.8.2. 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.

4.9. Общие денежные средства, находящиеся на специальном счете:

4.9.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее - специальный счет), и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, пеней, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете.

4.9.2. Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником такого помещения.

4.9.3. Право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение.

4.9.4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля нового собственника такого помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника такого помещения.

4.9.5. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете.

4.9.6. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете. Условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, являются ничтожными.

5. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

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

5.2. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ;
- 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, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

5.3. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению Общего собрания членов Товарищества используются для оплаты общих расходов на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома в соответствии с бюджетом Товарищества, и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

5.4. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Специальный резервный фонд может быть предназначен для сбора дополнительных средств для использования при устранении аварий, на строительство и (или) приращение общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на регистрацию сделок с общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, на оплату расходов по техническому и иному учёту имущества Товарищества, на согласование проектов на строительство, реконструкцию, изменение проектов, проведение экспертиз общего имущества многоквартирного дома, на согласование с государственными, муниципальными, общественными и иными органами и организациями действий, вытекающих из решений Общего собрания членов Товарищества, на иные цели, предусмотренные Уставом Товарищества. Взносы в специальный резервный фонд являются

обязательными. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

5.5. На основании решения Общего собрания членов Товарищества в Товариществе может быть образован специальный счёт, который открывается в банке в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и особенностями, установленными настоящим Кодексом. Денежные средства, внесенные на специальный счет, используются на цели, указанные в статье 174 настоящего Кодекса.

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

6. СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

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

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

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

6.4. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме обязаны принимать участие в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, своевременно производить оплату коммунальных услуг. Регулярные платежи, взносы и сборы производить не позднее 10 (десятого) числа, следующего за расчетным периодом.

7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

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

7.2. Лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

7.3. Интересы несовершеннолетних собственников помещений представляют их законные представители (родители, усыновители, опекуны или попечители). В случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, совершение действий от имени несовершеннолетних собственников помещений производится с согласия органов опеки и попечительства.

7.4. 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.

7.5. Реестр членов Товарищества должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов Товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

7.6. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 7.5 настоящего Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

7.7. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться с документами, предусмотренные законодательством Российской Федерации, Уставом Товарищества, решениями Общего собрания членов Товарищества.

7.8. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества на основании письменного заявления в виде предоставления возможности ознакомиться с документами без выноса их из офиса Товарищества в дни и часы

приёма собственников помещений в многоквартирном доме, установленные Правлением Товарищества, по месту нахождения Правления Товарищества, с правом самостоятельного и за счёт собственных средств снятия копий своей копировальной техникой или путём фотосъёмки документов.

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

7.10. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

7.11. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют иные права и обязанности, установленные законодательством Российской Федерации и уставом Товарищества.

8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

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

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. Члены Товарищества обязаны ежегодно проводить годовое Общее собрание членов Товарищества. Сроки и порядок проведения годового Общего собрания членов Товарищества, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливаются Уставом Товарищества.

9.3. Общее собрание членов Товарищества может быть очередным или внеочередным.

9.4. Общее собрание членов Товарищества может проводиться:

- 1) Посредством очного голосования, предусматривающего совместное присутствие членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.
- 2) Посредством заочного голосования (опросным путем), предусматривающего передачу в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества, в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование или с использованием системы в соответствии со ст. 47.1 Жилищного кодекса РФ.
- 3) Посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 4) Посредством электронного голосования в одной из следующих информационных систем для проведения общих собраний собственников помещений: СКВЕР (sqvr.ru), Домсканнер (domscanner.ru), Сервис «ОСС на 100%» (oss.roskvartal.ru), «ГИС ЖКХ» (dom.gosuslugi.ru) при наличии возможности у перечисленных выше информационных систем.

9.5. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

- 1) внесение изменений в устав Товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) избрание членов Правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 5) утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчётов об использовании таких фондов;

- 6) принятие решения о получении заёмных средств, в том числе банковских кредитов;
 - 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
 - 8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчёта о выполнении такого плана;
 - 9) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчётов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
 - 10) утверждение годового отчёта о деятельности Правления Товарищества;
 - 11) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности Товарищества;
 - 12) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
 - 13) принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества;
 - 14) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;
 - 15) определение размера вознаграждения членов ревизионной комиссии Товарищества;
 - 16) утверждение Положения о Правлении Товарищества, Положения о ревизионной комиссии Товарищества;
 - 17) принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
 - 18) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации или иными федеральными законами.
- 9.6. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.
- 9.7. Продолжительность голосования при проведении Общего собрания членов Товарищества в заочной или в заочной (электронной) форме с использованием информационных систем должна составлять не менее чем семь дней, и не более чем шестьдесят дней с даты и времени начала проведения такого голосования.

10. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

- 10.1. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления Товарищества.
- 10.2. Очередное Общее собрание членов Товарищества проводится в любое время в течение года, следующего за отчетным годом.
- 10.3. Уведомление (сообщение) о проведении Общего собрания членов Товарищества направляется по усмотрению лица, по инициативе которого созывается Общее собрание, одним из следующих вариантов (или путём сочетания нескольких вариантов) не позднее чем за 10 (десять) дней до даты проведения Общего собрания:
- 1) в письменной форме путём вручения каждому члену Товарищества под расписку;
 - 2) в письменной форме посредством почтового отправления (заказным письмом);
 - 3) рассылкой по электронной почте членам Товарищества;
 - 4) путём опубликования уведомления в глобальной сети Интернет и/или на официальном сайте Товарищества;
 - 5) путём опубликования уведомления в чате специальной группы в WhatsApp;
 - 6) путём размещения уведомления на информационных стендах в общедоступных для всех собственников помещениях в вестибюле на первом этаже многоквартирного дома;
 - 7) путём размещения уведомления в информационной системе, используемой для проведения Общего собрания членов Товарищества.
- 10.4. В уведомлении (сообщении) о проведении Общего собрания членов Товарищества указываются предусмотренные законодательством сведения.

10.5. Правомочия Общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Уставом. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если в нем приняли участие члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

10.6. Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесённым к компетенции Общего собрания в соответствии с подпунктами 2, 6 и 7 пункта 9.5 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.

10.7. Председатель Правления Товарищества организывает регистрацию присутствующих на Общем собрании членов Товарищества, определяет правомочность собрания (наличие кворума), организывает ведение протокола Общего собрания членов Товарищества. Для ведения протокола Общего собрания членов Товарищества избирается секретарь собрания из числа членов Правления Товарищества.

10.8. Общее собрание членов Товарищества ведёт Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведёт один из членов Правления Товарищества.

10.9. Порядок подсчёта голосов членов Товарищества и порядок принятия решения Общего собрания членов Товарищества или их представителей при подведении итогов голосования по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества:

10.9.1. Правом голосования на Общем собрании членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены Товарищества.

10.9.2. Голосование на Общем собрании членов Товарищества осуществляется членом Товарищества как лично, так и через своего представителя.

10.9.3. Представитель члена Товарищества на Общем собрании членов Товарищества действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене Товарищества и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации или удостоверена нотариально.

10.9.4. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества, определяется пропорционально общей площади помещения, находящегося в его собственности, исходя из расчёта, что один квадратный метр общей площади помещения равен одному голосу члена Товарищества.

10.9.5. Общее количество голосов, которым обладают члены Товарищества, определяется как сумма голосов всех членов Товарищества, присутствовавших на Общем собрании членов Товарищества и участвующих в голосовании по вопросам, поставленным на голосование.

10.9.6. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

10.9.7. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания членов Товарищества, проводимого в форме очно-заочного голосования, осуществляется посредством 12 оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

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

10.9.9. Для подсчёта голосов членов Товарищества или их представителей при подведении итогов голосования по вопросам, поставленным на голосование, избирается счётная комиссия из числа членов Товарищества/собственников помещений многоквартирного дома в составе не менее двух человек и не более пяти человек.

10.9.10. В случае голосования посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества или их представителей по вопросам, поставленным на голосование,

членам Товарищества или их представителям для участия в Общем собрании вручается бюллетень для голосования способом, указанным в уведомлении (сообщении) о проведении Общего собрания членов Товарищества. Бюллетень для голосования заполняется членом Товарищества или его представителем. В решении члена Товарищества или его представителя по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны сведения о лице, участвующем в голосовании; сведения о документе, подтверждающем право собственности члена Товарищества на помещение в соответствующем многоквартирном доме; решения по каждому вопросу, поставленному на голосование, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался». Бюллетень (Бланк) для голосования подлежит передаче членом Товарищества или его представителем в счётную комиссию (в случае выбора счетной комиссии) и/или по адресу, указанному в уведомлении (сообщении) о проведении общего собрания в течение/по окончании срока проведения Общего собрания членов Товарищества для подведения итогов голосования.

10.9.11. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества или их представителей по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании членом Товарищества или его представителем 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 или его представителя по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечёт за собой признание указанного решения недействительным в целом.

10.9.12. Решения Общего собрания членов Товарищества оформляются протоколами в соответствии с установленными законодательством требованиями.

10.10. Решения, принятые Общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения членов Товарищества и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений, одним из следующих способов:

- 1) путём опубликования уведомления в глобальной сети Интернет и/или на официальном сайте Товарищества;
- 2) путём опубликования уведомления в чате специальной группы в WhatsApp;
- 3) путём размещения уведомления на информационных стендах в общедоступных для всех собственников помещений в вестибюле на первом этаже многоквартирного дома;
- 4) путём размещения уведомления в информационной системе, используемой для проведения Общего собрания членов Товарищества.

10.11. Протоколы Общих собраний членов Товарищества и решения членов Товарищества или их представителей по вопросам, поставленным на голосование, хранятся по адресу (место нахождения) Товарищества.

10.12. Решение Общего собрания членов Товарищества, принятое в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации порядке, по вопросам, отнесённым к компетенции такого собрания, является обязательным для всех членов Товарищества, в том числе для тех членов Товарищества, которые не участвовали в голосовании, а также для всех собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами Товарищества.

10.13. Член Товарищества вправе обжаловать в суд решение, принятое Общим собранием членов Товарищества с нарушением требований Жилищного кодекса Российской Федерации в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и, если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести 13 месяцев со дня, когда указанный член Товарищества узнал или должен был узнать о принятом решении.

11. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесённых к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции Общего собрания членов Товарищества.

11.2. Правление Товарищества разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества Положение о Правлении Товарищества, определяющее порядок выдвижения кандидатуры в состав Правления Товарищества, порядок деятельности Правления Товарищества и членов Правления Товарищества, их права и обязанности, сроки, порядок созыва и проведения заседаний Правления Товарищества, порядок голосования, а также порядок принятия Правлением Товарищества решений и контроля за исполнением решений Правления Товарищества. Решение Общего собрания членов Товарищества об утверждении Положения о Правлении Товарищества может быть принято путём проведения заочного голосования.

11.3. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества сроком на 1 год с возможным досрочным прекращением полномочий.

11.4. Правление Товарищества состоит не менее чем из 3 (трёх) человек и не более чем из 7 (семи) человек и формируется в следующем порядке:

11.4.1. Представитель должен быть собственником жилого помещения (квартиры) того подъезда многоквартирного дома, интересы которого он представляет в Правлении Товарищества.

11.4.2. По личному заявлению собственника помещения в многоквартирном доме в случае, если не представлены кандидаты в соответствии с п. 11.4.1 Устава.

11.5. Члены Товарищества могут избираться в состав Правления Товарищества неограниченное число раз.

11.6. Правление Товарищества избирает из своего состава Председателя Товарищества.

11.7. Членом Правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирными домами, 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.

11.8. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчётным Общему собранию членов Товарищества.

11.9. Заседание Правления Товарищества созывается Председателем в срок не реже одного раза в три месяца.

11.10. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества.

11.11. Решения Правления Товарищества принимаются 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.

11.12. В обязанности Правления Товарищества входят:

11.12.1. соблюдение Товариществом законодательства и требований настоящего Устава;

11.12.2. контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

11.12.3. составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчётов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;

11.12.4. управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

11.12.5. наём работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

11.12.6. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- 11.12.7. ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности;
- 11.12.8. созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;
- 11.12.9. участие в заседаниях и голосованиях Правления, принятие личного участия в работе Правления;
- 11.12.10. исполнение решений Правления;
- 11.12.11. действие в интересах ТСЖ, добросовестное и разумное осуществление своих прав и исполнение своих обязанностей;
- 11.12.12. выполнение иных обязанностей, вытекающих из настоящего Устава.

11.13. Правление Товарищества вправе устанавливать правила поведения на территории МКД, в том числе правила проведения ремонтно-строительных и иных работ в помещениях многоквартирного дома, правила содержания домашних животных, а также определять штрафные санкции за нарушение правил поведения на территории МКД.

12. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Председатель Правления Товарищества избирается из состава Правления Товарищества сроком на 1 год. Председатель Правления Товарищества обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

12.2. Председатель Правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платёжные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, настоящим Уставом 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 входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества.

13. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Органами контроля Товарищества являются ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества.

13.2. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества сроком на 1 год с возможным досрочным прекращением полномочий, в составе не менее трёх человек и не более пяти человек. В состав ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества.

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

13.4. Член ревизионной комиссии Товарищества (ревизор) не может совмещать свою деятельность в ревизионной комиссии Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена ревизионной комиссии Товарищества.

13.5. Правление Товарищества разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества Положение о ревизионной комиссии Товарищества, определяющее порядок выдвижения кандидатуры в состав ревизионной комиссии Товарищества, порядок деятельности ревизионной комиссии Товарищества, функции, права и обязанности членов ревизионной комиссии Товарищества, полномочия ревизионной комиссии Товарищества, порядок проведения плановых и внеплановых ревизий финансовой деятельности Товарищества, сроки и порядок проведения заседаний ревизионной комиссии Товарищества, порядок досрочного прекращения полномочий членов ревизионной комиссии. Решение Общего собрания членов Товарищества об утверждении Положения о ревизионной комиссии Товарищества может быть принято путём проведения заочного голосования.

13.6. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества в своей деятельности руководствуется действующим законодательством Российской Федерации, настоящим Уставом, Положением о ревизионной комиссии Товарищества, утверждённым Общим собранием членов Товарищества.

13.7. Ревизионная комиссия Товарищества:

- 1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;
 - 2) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
 - 3) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
 - 4) отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.
- 13.8. В качестве лица, выполняющего функции ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, может быть приглашена аудиторская компания на основании гражданско-правового договора, заключенного с Товариществом.

14. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

14.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

В Уставе пронумеровано, прошнуровано и прошито 15 страниц.