

УТВЕРЖДЕН
решением Общего собрания
собственников помещений в
многоквартирном доме
Протокол № 1 от 09.02.2021

У С Т А В

Товарищества собственников недвижимости «ЖК Комарово»

город Нижний Новгород,

2021 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости «ЖК Комарово», именуемое в дальнейшем «Товарищество», является некоммерческой корпоративной организацией, основанной на добровольном объединении собственников недвижимого имущества, в своей деятельности руководствуется положениями Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов Российской Федерации, настоящим Уставом.

1.2. Полное и сокращенное официальное наименование Товарищества:

- Товарищество собственников недвижимости «ЖК Комарово»;
- ТСН «ЖК Комарово».

1.3. Место нахождения Товарищества: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Профинтерна, д. 26, кв. 4.

1.4. Товарищество обладает полной правоспособностью, от своего имени приобретает гражданские права, соответствующие целям деятельности, предусмотренным в настоящем Уставе, несет связанные с этой деятельностью обязанности, выступает истцом и ответчиком в суде.

1.5. Товарищество является юридическим лицом, его правоспособность возникает с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц сведений о его создании и прекращается в момент внесения в указанный реестр сведений о его прекращении.

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

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

1.8. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

2. ПРЕДМЕТ, ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Предметом деятельности Товарищества является совместное владение, пользование и в установленных законом пределах распоряжение имуществом (вещами), в силу закона находящихся в общей собственности или в общем пользовании собственников недвижимого имущества (далее – общее имущество).

2.2. Товарищество создано в целях:

- совместного управления общим имуществом, обеспечивающего безопасные и благоприятные условия проживания, пребывания, нахождения физических и юридических лиц, и надлежащее содержание общего имущества;

- реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;

- осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества;

- обеспечения постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальных услуг в случаях заключения прямых договоров с ресурсоснабжающей организацией (далее – РСО) и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее – оператор ТКО).

2.3. Основными видами деятельности Товарищества являются:

- обеспечение совместного использования общего имущества;
- обслуживание, эксплуатация и ремонт общего имущества;

- обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- обеспечения постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальных услуг в случаях заключения прямых договоров с РСО и оператором ТКО;
- распределение между собственниками общих расходов на содержание и ремонт (в том числе капитальный) общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество и оплату коммунальных услуг, а также других общих расходов в Товариществе;
- обеспечение своевременного поступления обязательных платежей и взносов собственников на управление, содержание, ремонт общего имущества и коммунальные услуги;
- обеспечение соблюдения собственниками и иными лицами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом и придомовой территорией;
- содержание и благоустройство прилегающей территории;
- представление интересов собственников и владельцев помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам деятельности Товарищества;
- ведение реестра собственников и владельцев недвижимости.

2.4. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества.
- осуществление иной незапрещенной законодательством деятельности, соответствующей целям деятельности Товарищества.

2.5. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять приносящую доход деятельность, лишь постольку, поскольку это служит достижению целей Товарищества, предусмотренных Уставом и законодательством Российской Федерации.

2.6. Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества и используются для оплаты общих расходов, либо направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом, либо используются в иных целях, предусмотренных настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество вправе:

- 1) заключать в соответствии с законодательством Российской Федерации договор управления общим имуществом, и иные договоры, обеспечивающие управление, содержание (включая охрану) и ремонт общего имущества;
- 2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию общего имущества, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие цели, установленные Уставом и Жилищным кодексом Российской Федерации;
- 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год Товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника недвижимого имущества в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество;
- 4) выполнять работы и оказывать услуги собственникам и владельцам недвижимого имущества;
- 5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации и Уставом;

- 6) передавать по договорам материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;
- 7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;
- 8) страховать имущество и объекты общей собственности, помещать временно свободные средства Товарищества в ценные бумаги либо использовать иным способом в соответствии с решением Общего собрания членов Товарищества;
- 9) требовать допуска в заранее согласованное с собственником время в занимаемое им помещение работников или представителей Товарищества (в том числе работников аварийных служб) для контроля состояния, осуществления ремонта, замены общего имущества, находящегося внутри помещения собственника, а для ликвидации аварии - в любое время;
- 10) вступать в объединения (ассоциации, союзы) товариществ собственников недвижимости (в том числе товариществ собственников жилья) для решения общих вопросов деятельности;
- 11) в случае неисполнения, ненадлежащего исполнения собственниками недвижимого имущества своих обязанностей по участию в общих расходах в судебном порядке требовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов, а также возмещения причиненных Товариществу убытков;
- 12) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в силу закона, находящегося в общей собственности или в общем пользовании собственников недвижимого имущества;
- 13) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в силу закона, находящегося в общей собственности или в общем пользовании собственников недвижимого имущества;
- 14) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников недвижимого имущества земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- 15) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников недвижимого имущества застройку прилегающих к такому недвижимому имуществу выделенных земельных участков;
- 16) на основании решения Общего собрания собственников помещений установить порядок пользования земельным участком, на котором находится управляемое имущество;
- 17) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

3.2. Товарищество обязано:

- 1) обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других нормативных актов, а также Устава Товарищества;
- 2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», а также определенных решением собственников помещений;
- 3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по заключенным договорам;
- 4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества;
- 5) обеспечивать выполнение всеми собственниками недвижимого имущества обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников недвижимого имущества 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 собственников недвижимого имущества общим имуществом или препятствующих этому;

8) обеспечить сохранность общего имущества собственников;

9) представлять законные интересы собственников недвижимого имущества, связанные с управлением общим имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами;

10) вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы государственного жилищного надзора;

11) обеспечивать доступ к информации о деятельности Товарищества путем ее опубликования на сайте в Интернете в соответствии с требованиями и в порядке, установленном действующим законодательством;

12) вести учет поступающих денежных средств от собственников недвижимого имущества и отчетность по их расходованию;

13) хранить документы Товарищества по месту его нахождения;

14) представлять в органы государственного жилищного надзора 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;

15) в срок не позднее трех месяцев с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица, определить перечень общего имущества собственников, руководствуясь при этом положениями действующего законодательства, а также технической документацией на управляемое имущество, в последующем Товарищество обязано актуализировать перечень общего имущества в случае изменения его состава;

16) выполнять иные предусмотренные законодательством обязанности в пределах своей компетенции.

4. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. В собственности Товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами управляемого имущества, приобретенное, либо полученное Товариществом на законных основаниях.

4.2. Средства Товарищества состоят из:

- обязательных платежей, на содержание имущества, на проведение текущего ремонта и капитального ремонта, взносов членов Товарищества, которые не являются доходами;

- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

- прочих поступлений.

4.3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества. Средства, направленные в специальные фонды, не подлежат возврату члену Товарищества при продаже им принадлежащего ему на праве собственности жилого (нежилого) помещения.

4.4. Размер обязательных платежей и (или) взносов членов Товарищества, связанных с оплатой расходов на управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, пропорционален размеру общей площади занимаемого жилого (нежилого) помещения и определяется Общим собранием членов Товарищества собственников в соответствии с настоящим Уставом.

4.5. Неиспользование членом Товарищества, принадлежащего ему помещения, 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.

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

5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

5.1. Членами Товарищества вправе являться физические и юридические лица, обладающие правом собственности на жилые и нежилые помещения в управляемом Товариществом имуществе.

5.2. Членство в Товариществе собственников недвижимости возникает у собственника недвижимого имущества на основании заявления о вступлении в Товарищество собственников недвижимости (далее – заявление).

Заявление подается в Правление Товарищества, и удостоверяется подписью Председателя Правления Товарищества о его принятии.

В заявление должны быть указаны достоверные сведения, позволяющие идентифицировать собственника и осуществлять связь с ним, а именно: фамилия, имя, отчество собственника, дата рождения, паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан), адрес регистрации, сведения о принадлежащем помещении (номер, общая площадь, размер доли), реквизиты документа, подтверждающего право собственности (номер и дата государственной регистрации права), контактные данные (номер телефона, электронный адрес и др.). К заявлению прикладывается копия выписки из ЕГРП.

Сведения, указанные в заявлении, составляют персональные данные, Правление Товарищества обязано обеспечить их конфиденциальность, а именно не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия субъекта персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Обработка персональных данных в любом случае проводится только в целях, связанных с управлением недвижимым имуществом, в том числе для привлечения сторонних специалистов; заключения договоров с РСО и оператором ТКО; заключения договоров на техническое обслуживание общего имущества, ремонт, капитальный ремонт многоквартирного дома, договоров с иными организациями и т.д.

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 помещении в управляемом Товариществом имуществе.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА И НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

6.1. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники недвижимого имущества имеют право:

1) получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ и Уставом;

2) обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества в соответствии с действующим законодательством;

3) предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;

4) ознакомиться со следующими документами:

- Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями;

- реестром членов Товарищества;

- бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении таких смет, аудиторским заключением (в случае проведения аудиторских проверок);

- заключениями Ревизионной комиссии 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 по вопросам, поставленным на голосование, при проведении Общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования;

- технической документацией на управляемое имущество и иными связанные с управлением данным имуществом документами;

- иными предусмотренными Жилищным кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренними документами Товарищества.

5) пользоваться общим имуществом в соответствии с его назначением и правилами пользования общим имуществом, установленными нормативно-правовыми документами государственных органов власти.

6.2. Члены Товарищества имеют право:

1) участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя по доверенности, избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;

2) вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

3) осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества.

6.3. Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники недвижимого имущества обязаны:

1) выполнять требования настоящего Устава, решения Общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества;

2) соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания помещений, общего имущества и придомовой территории;

3) использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами;

4) принимать участие в расходах и обеспечивать внесение платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе уплачивать взносы на капитальный ремонт,

участвовать в формировании резервных фондов в рамках расходов на содержание общего имущества в соответствии со сметой доходов и расходов Товарищества, утвержденной Общим собранием членов Товарищества (для собственников, не являющихся членами Товарищества); члены Товарищества обязаны оплачивать обязательные платежи и взносы, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном Общим собранием членов Товарищества;

5) не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным периодом производить оплату установленных пп. 4 пункта 6.3. Устава платежей и взносов;

6) своевременно производить оплату коммунальных услуг;

7) обеспечить 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;

8) устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников 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 на законных основаниях;

9) обеспечивать доступ лиц, осуществляющих контроль за индивидуальным потреблением коммунальных ресурсов к внутриквартирным приборам учета;

10) в случае сдачи помещения в наем, безвозмездное пользование или аренду в срок в течение семи дней информировать Товарищество о том, передал ли он другой стороне договора свою обязанность по участию в общих расходах, ответственность за которые в любом случае несет собственник;

11) уведомить Товарищество о переходе права собственности на помещение другому лицу в срок не позднее семи дней с момента перехода права собственности;

12) предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, установленные в пункте 5.2. Устава;

13) поддерживать архитектурный облик имущества, в соответствии с проектной документацией, решениями Общего собрания собственников недвижимого имущества.

7. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Высшим органом управления Товарищества жилья является Общее собрание членов Товарищества.

7.2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление является исполнительным органом, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

7.3. Контроль за работой Товарищества, соблюдением им действующего законодательства, настоящего Устава и решений общего собрания осуществляет Ревизионная комиссия.

8. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Общее собрание членов Товарищества созывается в порядке, установленном настоящим Уставом.

8.2. 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 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) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 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 содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- 9) утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 10) утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;
- 11) утверждение заключения Ревизионной комиссии Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 12) рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и Ревизионной комиссии 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, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества;
- 14) определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;
- 15) другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными актами.

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

8.4. Товарищество обязано ежегодно проводить годовое отчетное Общее собрание членов Товарищества.

8.5. Созыв, подготовка и проведение годового Общего собрания членов Товарищества относится к компетенции Правления Товарищества.

8.6. Годовое Общее собрание членов Товарищества проводится в течение первого квартала года, следующего за отчетным финансовым годом. Первый финансовый год Товарищества начинается с даты его регистрации и заканчивается 31 декабря. Последующие финансовые годы соответствуют календарным годам.

8.7. В течение 30 дней до окончания финансового года члены Товарищества имеют право направить Правлению Товарищества свои предложения по формированию повестки дня годового собрания, а также выдвинуть свою кандидатуру или кандидатуру другого члена Товарищества с его письменного согласия в Правление Товарищества и Ревизионную комиссию Товарищества.

8.8. Общие собрания членов Товарищества, проводимые помимо годового Общего собрания, являются внеочередными.

8.9. Внеочередное Общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления Товарищества, любого из членов Товарищества, по требованию Ревизионной комиссии.

8.10. Лицо, по инициативе которого созывается Общее собрание членов Товарищества, обязано сообщить членам Товарищества о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении Общего собрания членов Товарищества должно быть размещено в месте, доступном для всех членов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами Товарищества (в подъезде многоквартирного дома по адресу: г. Н. Новгород, ул. Профинтерна, д. 26 (на первом этаже) на информационном стенде, о размещении сообщения о проведении собрания составляется Акт, удостоверенный подписями лица, размещающего сообщение, Председателя Правления Товарищества, а в случае размещения сообщения Председателем Правления Товарищества членом Правления Товарищества, с приложением (заверенного подписями данных лиц) текста сообщения.

8.11. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня общего собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

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

8.13. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. При отсутствии кворума для проведения годового Общего собрания собственников членов Товарищества должно быть проведено повторное Общее собрание членов Товарищества.

8.14. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества или член Правления Товарищества.

8.15. Каждый член Товарищества участвует в Общем собрании с правом решающего голоса и обладает количеством голосов, соответствующим его доле в праве общей собственности на общее имущество.

8.16. Решения Общего собрания членов Товарищества по вопросам, указанным в пп. 2, 6, 7 пункта 8.2. настоящего Устава, принимаются не менее чем 2/3 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.

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

8.18. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества, проводимого в форме очно-заочного или заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

8.19. Принявшими участие в Общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме очно-заочного или заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

8.20. В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в управляемом имуществе;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался»;
- 4) сведения о представителе (в случае голосования на Общем собрании членов Товарищества через представителя), которые должны содержать информацию о фамилии, имени, отчестве представителя и представляемого, паспортные данные представителя, реквизиты доверенности, обязательным приложением к такому решению является копия доверенности заверенная, в установленном законом порядке, либо подписью инициатора собрания.

8.21. Общее собрание членов Товарищества не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

8.22. Решения Общего собрания членов Товарищества являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые не приняли участия в голосовании, независимо от причины, а также всех собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

8.23. Решения, принятые Общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения всех собственников помещений путем размещения в доступном для всех собственников месте (в подъезде многоквартирного дома по адресу: г. Н. Новгород, ул. Профинтерна, д. 26 (на первом этаже) на информационном стенде) не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

8.24. Протоколы Общих собраний членов Товарищества и решения (бюллетени) членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте нахождения Товарищества.

9. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

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

9.2. Правление Товарищества является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

9.3. Правление избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества в количестве 5 человек сроком на один год.

9.4. Членом Правления Товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член Ревизионной комиссии Товарищества. Член Правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в Правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления Товарищества.

9.5. Заседания Правления созывает Председатель Правления по мере необходимости, но не реже, чем один раз в полгода.

9.6. Правление правомочно принимать решения, если на заседании Правления присутствует не менее чем 50% общего числа членов Правления Товарищества. Решения Правления принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые Правлением

Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления.

9.7. В обязанности Правления Товарищества входят:

- 1) соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения;
- 4) управление недвижимым имуществом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания недвижимого имущества и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт Общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) организация отбора исполнителей и подрядчиков для работ и услуг по обслуживанию и ремонту общего имущества и имущества Товарищества;
- 8) осуществление приемки работ и услуг по заключенным договорам;
- 9) осуществление контроля за сохранностью и содержанием общего имущества и имущества Товарищества, соблюдением собственниками, нанимателями и арендаторами помещений правил пользования помещениями, общим имуществом, установленных действующим законодательством, выполнение ими решений Общих собраний собственников помещений и Общих собраний членов Товарищества;
- 10) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 11) ознакомление членов Товарищества и собственников помещений, не являющихся членами Товарищества с информацией, указанной в пп. 4 пункта 6.1. настоящего Устава путем ее визуального осмотра, либо фотографирования в заранее согласованное время, о чем лицо, запрашивающее указанную информацию извещается Правлением в письменной форме;
- 12) созыв и проведение Общего собрания членов Товарищества;
- 13) выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества обязанностей.

9.8. Член Правления автоматически лишается полномочий в случае пропуска более чем двух раз подряд заседаний Правления Товарищества без уважительной причины (болезнь, командировка).

9.9. В случае, если до истечения срока на который было избрано Правление, Общим собранием членов Товарищества не принято решение о выборе нового состава Правления, прежний состав Правления Товарищества продолжает исполнять свои функции до принятия Общим собранием членов Товарищества решения о выборе нового состава Правления.

9.10. При прекращении полномочий Правления прежний состав Правления обязан передать все сведения, документы, имущество, касающееся деятельности Товарищества новому составу Правления, не позднее чем в течение трех рабочих дней с момента принятия Общим собранием членов Товарищества решения о выборе членов Правления.

10. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Председатель Правления Товарищества (далее – Председатель) избирается Общим собранием членов Товарищества из числа членов Правления сроком на один год.

10.2. Председатель при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должен действовать в интересах Товарищества, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

10.3. Председатель осуществляет следующие полномочия:

1) действует без доверенности от имени Товарищества, в том числе представляет его интересы;

2) организует работу Правления и обеспечивает выполнение его решений;

3) дает указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно;

4) подписывает платежные документы и совершает сделки которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением или Общим собранием членов Товарищества;

5) разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества правила внутреннего трудового распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание общего имущества, положение об оплате их труда;

6) разрабатывает организационную структуру и штатное расписание обслуживающего персонала Товарищества и выносит их на утверждение Общего собрания членов Товарищества;

7) издает и подписывает приказы и распоряжения, касающиеся финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, приема на работу, увольнения, перевода, поощрения и наложения дисциплинарного взыскания работников Товарищества;

8) заключает и прекращает трудовые договоры с работниками Товарищества в соответствии с законодательством и настоящим Уставом;

9) организует и обеспечивает учет, составление и своевременное предоставление бухгалтерской и иной отчетности о деятельности Товарищества в налоговые органы, социальные фонды и органы государственной статистики;

10) организует делопроизводство Товарищества, ведение протоколов заседаний Правления и Общих собраний и обеспечивает ознакомление с ними любого члена Товарищества, собственника, не являющегося членом Товарищества, по их требованию;

11) осуществляет контроль за надлежащим ведением реестра членов Товарищества;

12) осуществляет иные полномочия и функции, не отнесенные действующим законодательством и настоящим Уставом к компетенции Общего собрания членов Товарищества и Правления.

10.4. Для заключения сделки, единовременная оплата по которой превышает сумму в 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей Председатель обязан получить письменное одобрение Правления Товарищества, а на сумму, превышающую 200 000 (двести тысяч) рублей – письменное одобрение Общего собрания членов Товарищества (в форме Протокола общего собрания, либо выписки из него).

10.5. Председатель может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей по решению Общего собрания членов Товарищества в случае невыполнения, либо ненадлежащего выполнения возложенных обязанностей.

10.6. В случае, если до истечения срока на который был избран Председатель, Общим собранием членов Товарищества не принято решение о выборе нового Председателя, прежний Председатель продолжает исполнять свои функции до принятия Общим собранием членов Товарищества решения о выборе нового Председателя.

10.7. При прекращении полномочий Председателя прежний Председатель обязан передать все сведения, документы, имущество, касающееся деятельности Товарищества новому Председателю, не позднее чем в течение трех рабочих дней с момента принятия Общим собранием членов Товарищества решения о выборе Председателя.

11. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Ревизионная комиссия Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества в количестве трех человек сроком на один год.

11.2. В состав Ревизионной комиссии Товарищества не могут входить члены Правления Товарищества.

11.3. Ревизионная комиссия действует на основании Положения, утвержденного Общим собранием.

11.4. Ревизионная комиссия Товарищества из своего состава избирает Председателя Ревизионной комиссии.

11.5. 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.

11.6. Ревизионная комиссия вправе:

1) в любое время потребовать от Правления и Председателя Правления любой документ для осуществления контроля;

2) при необходимости принять решение о привлечении независимого аудитора с отнесением расходов по оплате его услуг на затраты по содержанию общего имущества, предусмотренные бюджетом Товарищества;

3) присутствовать при проведении проверок деятельности Товарищества налоговыми и другими государственными органами.

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 потребительский кооператив.

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

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

12.5. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия в Товариществе.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Устав Товарищества принимается Общим собранием собственников помещений большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

Устав Товарищества в новой редакции, изменения и дополнения к нему утверждаются Общим собранием членов Товарищества и подлежат государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

13.2. Изменения и дополнения в Устав Товарищества вступают в силу с момента их государственной регистрации.

13.3. Товарищество в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений обязано представлять в уполномоченный региональный орган государственного жилищного надзора заверенные Председателем Правления 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 Правления Товарищества и секретарем Общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

13.4. На Общем собрании собственников помещений, на котором принимается решение о создании товарищества собственников недвижимости, Председатель Правления Товарищества и члены Правления Товарищества избираются Общим собранием собственников помещений из числа собственников помещений, постольку поскольку отсутствует иной юридический механизм создания указанного юридического лица. Председатель Правления и члены Правления Товарищества автоматически становятся членами Товарищества с момента его государственной регистрации.