

УТВЕРЖДЕН

Решением общего собрания членов
Товарищества собственников жилья
«Мегаполис «КОЛТУШИ»

Протокол общего собрания членов
№ ____ от _____

Вносится Правлением ТСЖ «Мегаполис «КОЛТУШИ» для рассмотрения и утверждения на годовом общем собрании членов ТСЖ «Мегаполис «КОЛТУШИ» проводимом в очно-заочной форме ____ 2024г.

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «Мегаполис «КОЛТУШИ»

(Новая редакция)

Ленинградская область
2024 год

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Мегаполис «КОЛТУШИ», именуемое в дальнейшем «Товарищество», создано в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом «О некоммерческих организациях», других законодательных и иных нормативных актов.

Настоящий Устав является новой редакцией Устава Товарищества, зарегистрированного Инспекцией ФНС России по Всеволожскому району Ленинградской области 22.04.2014 года за основным государственным регистрационным номером 2144703025.

Настоящий Устав утвержден в связи с приведением учредительных документов Товарищества в соответствие с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. Наименование Товарищества:

полное: Товарищество собственников жилья «Мегаполис «КОЛТУШИ»,

краткое: ТСЖ «Мегаполис «КОЛТУШИ».

Место нахождения товарищества: Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское городское поселение

1.3. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации.

Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банковских учреждениях, другие реквизиты.

1.4. Товарищество является некоммерческой организацией, предметом деятельности которой является объединение собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах по адресам: дом 1 корпус 1, дом 1 корпус 2, дом 3 корпус 1, дом 3 корпус 2 по улице Верхняя города Колтуши Всеволожского района Ленинградской области, для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме (далее МКД), обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом в МКД, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, обеспечения предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в МКД, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления МКД.

1.5. Число членов Товарищества должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД. 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. В случае непринятия такого решения Товарищество подлежит ликвидации в судебном порядке.

1.6. Товарищество создано без ограничения срока деятельности.

1.7. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом.

Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества.

Члены Товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.

2. Цели и виды деятельности Товарищества:

2.1. Товарищество создано в целях и осуществляет:

- совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме;
- обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;
- осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивает предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом РФ помещениями в данном многоквартирном доме;
- защищает права и интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в суде, в отношениях с третьими лицами;
- осуществляет иную деятельность, направленную на достижение целей управления МКД, на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений.

3. Права Товарищества

3.1. Для выполнения возложенных на Товарищество функций, достижения им целей создания, Товарищество вправе:

3.1.1. заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные договоры, обеспечивающие управление МКД, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

3.1.2. определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в МКД, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию МКД, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Жилищным кодексом РФ 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 МКД 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.

3.2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в МКД, Товарищество вправе:

3.2.1. предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в МКД;

3.2.2. в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в МКД;

3.2.3. получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в МКД 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 счет 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 МКД 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 МКД обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3.5. При отсутствии ежегодного решения общего собрания членов Товарищества по вопросам повестки дня общего собрания, указанным в 9.2.4. по причине отсутствия кворума такого собрания, Правление Товарищества вправе утвердить изменение величины размера обязательных платежей и взносов для каждого собственника помещения в МКД в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, но не более чем на величину уровня инфляции (потребительских цен в целом по России) за последний истекший календарный год по данным органа государственной власти, уполномоченного сообщать официальные статистические данные об уровне инфляции.

4. Обязанности Товарищества

4.1. Товарищество обязано:

4.1.1. обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;

4.1.2. осуществлять управление МКД в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ;

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

4.1.4. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в МКД;

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

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

4.1.7. 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 МКД или препятствующих этому;

4.1.8. представлять законные интересы собственников помещений в МКД, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

4.1.9. вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в соответствующие органы исполнительной власти;

4.1.10. представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав товарищества изменений (заверенные председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов Товарищества копию Устава Товарищества, выписку из протокола общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества или утверждение Устава Товарищества в новой редакции с приложением заверенных председателем Товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений).

4.1.11. заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, при его наличии.

5. Средства и имущество Товарищества

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

5.2. Средства Товарищества состоят из:

5.2.1. обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;

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

5.2.3. субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

5.2.4. прочих поступлений.

5.3. Цели и порядок расходования средств Товарищества определяется в соответствии с компетенцией органов управления Товарищества.

5.4. 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.

В Товариществе создается специальный резервный фонд, предназначенный для сбора дополнительных средств для использования при устранении аварий, на строительство объектов, право собственности на которое будет принадлежать ТСЖ, на строительство и/или приращение общего имущества собственников помещений, на компенсацию расходов по оформлению документов технического учета, на регистрацию сделок с общим имуществом собственников, на оплату расходов по техническому и иному учету имущества ТСЖ, собственников помещений МКД, на согласование проектов на строительство, реконструкцию, на изменение проектов, на согласование с государственными, муниципальными, общественными и иными органами и организациями действий, согласование с которыми является необходимым при осуществлении действий, необходимость которых вытекает из решений общего собрания членов ТСЖ или иных обстоятельств. Взносы в специальный резервный фонд являются обязательными.

5.5. Правление Товарищества имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке.

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

5.6.1. помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

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

5.6.3. 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;

5.6.4. земельный участок, на котором расположен данный многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД и расположенные на указанном земельном участке объекты.

5.7. Собственники помещений в МКД владеют, пользуются и в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом МКД.

5.8. Уменьшение размера общего имущества в МКД возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

5.9. По решению собственников помещений в МКД, принятому на общем собрании, объекты общего имущества в МКД могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

5.10. Земельный участок, на котором расположен МКД, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в МКД. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

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

5.12. Доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в МКД следует судьбе права собственности на указанное помещение.

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

5.14. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

5.14.1. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в МКД;

5.14.2. отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в МКД, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

5.15. При приобретении в собственность помещения в МКД к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

5.16. Условия договора, по которым переход права собственности на помещение в МКД не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

5.17. Собственники помещений в МКД несут бремя расходов на содержание общего имущества в МКД.

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

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

5.20. Собственник помещения в МКД при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном действующим законодательством. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещений без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменения или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в МКД или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме.

5.21. Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в МКД, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в МКД.

6. Хозяйственная деятельность Товарищества

6.1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

6.2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

6.2.1. обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

6.2.2. строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в МКД;

6.2.3. сдача в аренду, внаем части общего имущества в МКД.

6.3. На основании решения общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов (в том числе на содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также расходов, связанных с исполнением Товариществом своих обязательств по договорам перед третьими лицами, или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества собственников жилья, предусмотренные уставом Товарищества.

7. Членство в Товариществе

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

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

7.3. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в доме.

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

7.5. Член Товарищества обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные п. 7.4 настоящего Устава, и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

7.6. Член Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в МКД имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в виде предоставления возможности ознакомиться с документами в рабочее время, согласованное с Председателем Правления Товарищества по месту нахождения Правления Товарищества, с правом самостоятельного и за свой счет снятия копий своей копировальной техникой или путем фотосъемки документов.

Члены Товарищества и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в МКД имеют право ознакомиться со следующими документами:

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

2) реестр членов Товарищества;

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

- 4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- 5) документы, подтверждающие права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 6) протоколы общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и ревизионной комиссии Товарищества;
- 7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в МКД;
- 8) техническая документация на МКД и иные связанные с управлением данным домом документы;
- 9) иные предусмотренные Жилищным кодексом РФ и решениями общего собрания членов Товарищества внутренние документы Товарищества.

7.7. Член Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в доме имеют право обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества.

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

8. Органы управления и контроля Товарищества

8.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание членов Товарищества;
- Правление Товарищества;

8.2. Органом контроля Товарищества является Ревизионная комиссия (Ревизор).

9. Общее собрание членов Товарищества

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

9.2. К компетенции общего собрания членов Товарищества относятся:

- 9.2.1. внесение изменений в Устав или утверждение Устава в новой редакции;
- 9.2.2. принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 9.2.3. избрание членов Правления Товарищества, членов Ревизионной комиссии (ревизора), досрочное прекращение их полномочий;
- 9.2.4. утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год и установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;
- 9.2.5. утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании денежных средств таких фондов;
- 9.2.6. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 9.2.7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;
- 9.2.8. утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в МКД, отчета о выполнении такого плана;
- 9.2.9. утверждение отчетов об исполнении смет доходов и расходов Товарищества, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 9.2.10. утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;
- 9.2.11. утверждение заключения Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- 9.2.12. рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, председателя Правления Товарищества и Ревизионной комиссии (Ревизора) Товарищества;
- 9.2.13. 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 МКД, положения об оплате их труда, утверждение иных

внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества;

9.2.14. определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе председателя Правления Товарищества;

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

9.3. Общее собрание членов Товарищества имеет право решать вопросы, относящийся к деятельности Товарищества и выносить решение по таким вопросам, если он внесены по инициативе Правления Товарищества, по требованию Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, председателя Правления Товарищества, по требованию членов товарищества, составляющих не менее двух третьих от общего числа членов Товарищества, а так же по требованию собственников помещений в многоквартирном доме обладающих не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД.

9.4. Каждый член Товарищества имеет на общем собрании членов Товарищества один голос.

10. Порядок организации и проведения общего собрания членов Товарищества.

10.1. Уведомление о проведении общего собрания членов Товарищества направляется по усмотрению лица, по инициативе которого созывается общее собрание, одним из следующих вариантов (или путем сочетания нескольких вариантов):

- в письменной форме путем вручения каждому члену Товарищества под расписку;
- в письменной форме посредством почтового отправления (заказным письмом);
- путем размещения уведомления на официальном сайте Товарищества или на иной информационно-телекоммуникационной системе (площадке), определенной действующим законодательством Российской Федерации;
- путем размещения уведомления на стендах (досках объявлений) каждого подъезда дома.

Уведомление направляется или публикуется/размещается на сайте, или размещается на стендах (досках объявлений) в местах общего пользования МКД не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

10.2. 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.

10.3. В уведомлении о проведении общего собрания членов Товарищества путем очно-заочного, заочного голосования с применением электронных или иных технических средств (с помощью системы) наряду со сведениями, указанными в п. 10.2. настоящего Устава, указываются дата и время начала и окончания заочного голосования по вопросам повестки общего собрания членов Товарищества, сведения об используемых электронных или иных технических средствах, а так же адрес электронной почты и (или) номер телефона лица, ответственного за подведение итогов голосования, для направления участниками общего собрания членов Товарищества подтверждения факта участия в голосовании и решений (бюллетеней) по вопросам, включенным в повестку общего собрания членов Товарищества.

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

10.5. Правомочия общего собрания членов Товарищества устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса РФ и Уставом. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

10.6. Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6 и 7 статьи 9.2 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.

10.7. Общее собрание членов Товарищества ведет председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления товарищества.

10.8. Решение общего собрания членов Товарищества может быть принято посредством проведения общего собрания членов Товарищества в форме очного голосования, а также в форме заочного

голосования и очно-заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса РФ.

10.9. Проведение общего собрания членов Товарищества путем очно-заочного голосования представляет собой такую форму общего собрания членов Товарищества, при которой очная и заочная части проводятся в обязательном порядке и имеют одинаковую повестку дня, при этом, заочная часть голосования при наличии технической возможности может быть проведена с применением электронных или иных технических средств (системы), в том числе с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг.

Принятие решения общего собрания членов Товарищества путем заочного голосования не предполагает очного обсуждения вопросов повестки такого собрания и осуществляется путем подведения итогов голосования членов Товарищества, направивших до дня проведения итогов такого общего собрания свои решения в письменной форме (бюллетени) по вопросам повестки общего собрания членов Товарищества в Правление Товарищества или инициатору общего собрания, либо проголосовавшим с применением электронных или иных технических средств (системы), в том числе с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг.

10.10. Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества, проводимом в очной форме, считаются члены Товарищества, зарегистрировавшиеся для участия в нем. При проведении собрания в очно-заочной форме принявшими участие в собрании считаются члены Товарищества, зарегистрировавшиеся для участия в нем и члены Товарищества, заполненные бюллетени которых получены Правлением Товарищества (или инициатором общего собрания) не позднее дня, предшествующего дню проведения общего собрания членов Товарищества в очной форме. Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества в форме заочного голосования считаются члены Товарищества, заполненные бюллетени которых получены Правлением Товарищества до дня окончания приема бюллетеней.

10.11. По своему содержанию бюллетени, оформленные в письменной форме и бюллетени, оформленные в электронной форме, должны быть идентичны.

Для голосования используются письменные бюллетени, изготовленные только Правлением Товарищества, либо созданные в электронном виде автоматически на информационно-телекоммуникационной площадке (системы), определенной действующим законодательством Российской Федерации.

10.12. При голосовании, осуществляемом бюллетенями для голосования, засчитываются голоса по тем вопросам, по которым голосующим оставлен только один из возможных вариантов голосования. Бюллетени для голосования, заполненные с нарушением указанного требования, признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если бюллетень для голосования содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение указанного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание бюллетеня для голосования недействительным в целом.

10.13. Бюллетень в письменной форме, заполненный и подписанный членом Товарищества, должен быть направлен в Правление Товарищества или инициатору общего собрания любым доступным способом, в том числе вручен лично председателю Правления Товарищества, направлен почтовым отправлением, доставлен курьером.

10.14. Подсчет голосов на общем собрании, проводимом в очной или очно-заочной форме, производит секретарь собрания или избранные на таком общем собрании члены счетной комиссии. Подсчет голосов на общем собрании, проводимом в заочной форме, производит председатель Правления Товарищества.

10.15. При проведении общего собрания членов Товарищества с применением электронных или иных технических средств (системы), в том числе с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг учитываются требования, установленные ст. 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

10.16. Информация о принятых решениях общего собрания членов Товарищества доводится до сведения органов управления Товарищества, членов Товарищества, а также собственников помещений в МКД не позднее чем через десять дней после принятия таких решений путем размещения соответствующего сообщения на официальном сайте Товарищества или на иной информационно-телекоммуникационной системе (площадке), определенной действующим законодательством Российской Федерации и путем размещения уведомления на стендах (досках объявлений) каждого подъезда дома.

10.17. Решение общего собрания членов Товарищества, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов Товарищества и собственников помещений в МКД, не являющихся членами Товарищества.

11. Правление Товарищества

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

11.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок два года. Состав Правления Товарищества должен иметь нечетное количество членов (не менее 3х человек) и определяется на общем собрании членов Товарищества.

11.3. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя Товарищества.

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

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

11.6. Заседание Правления Товарищества созывается председателем не позднее чем за 2 рабочих дня до даты заседания в порядке, аналогичном извещению членов Товарищества об общем собрании членов Товарищества.

11.7. Правление Товарищества правомочно принимать решения, если на заседании Правления Товарищества присутствует не менее чем 50% общего числа членов Правления Товарищества. 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.

11.8. В обязанности Правления Товарищества входят:

- 1) соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава;
- 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 МКД или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания МКД и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в МКД;
- 7) ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов Товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из Устава обязанностей.

12. Председатель Правления Товарищества

12.1. Председатель Правления Товарищества осуществляет руководство текущей деятельностью Товарищества, избирается на срок два года из состава членов Правления.

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 действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом не

требуют обязательного одобрения Правлением, общим собранием членов Товарищества или собственников, 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 МКД, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, Уставом и решениями общего собрания членов Товарищества.

12.3. Истечение срока полномочий председателя Правления Товарищества является основанием для инициирования процедуры созыва общего собрания членов Товарищества с целью избрания нового состава Правления Товарищества и его председателя.

На период проведения процедур по избранию нового председателя Правления Товарищества, функции председателя Правления Товарищества осуществляет ранее избранный председатель правления Товарищества, срок полномочий которого истек, на основании соответствующего гражданско-правового договора.

13. Ревизионная комиссия (Ревизор).

13.1. Ревизионная комиссия (Ревизор) является органом контроля Товарищества и осуществляет контроль за выполнением Правлением Товарищества и председателем Правления решений общих собраний собственников, членов Товарищества и Правления.

13.2. Порядок работы Ревизионной комиссии (Ревизора) и ее полномочия регулируются Уставом.

Ревизионная комиссия (Ревизор) независима от Правления и должностных лиц Товарищества и подотчетна только общему собранию членов ТСЖ.

13.3. Срок полномочий членов Ревизионной комиссии (Ревизора) – 2 года.

13.4. По решению общего собрания вместо Ревизионной комиссии может быть избран Ревизор.

13.5. Члены Ревизионной комиссии (Ревизор) не могут быть членами Правления, занимать иные должности в органах управления Товарищества.

13.6. Ревизионная комиссия избирает из своего состава председателя Ревизионной комиссии.

13.7. Решения Ревизионной комиссии принимаются только на заседаниях Ревизионной комиссии большинством голосов и оформляются протоколом. Протокол Ревизионной комиссии (Ревизора) подписывается всеми членами, присутствующими на заседании. Протоколы хранятся в Правлении Товарищества.

13.8. Обязанности Ревизионной комиссии (Ревизора):

- осуществлять плановую проверку финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год в период второго квартала года, следующего за истекшим, а также внеплановые ревизионные проверки по инициативе Правления, по решению общего собрания членов Товарищества;

- письменно информировать Правление о результатах ревизии путем представления отчета за 15 рабочих дней до представления отчета на общем собрании членов Товарищества;

- представлять мотивированный отчет о результатах ревизии на утверждение общего собрания членов Товарищества с представлением предложений по улучшению деятельности Товарищества;

- отчет Ревизионной комиссии (Ревизора) составляется в письменном виде с указанием всех выявленных нарушений и ссылкой на пункты Устава, протоколы общих собраний собственников и членов Товарищества, иные внутренние документы Товарищества и указанием норм действующего законодательства, которые были нарушены. Отсутствие ссылок делает отчет немотивированным.

- представлять общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов, и необходимых размерах обязательных платежей и взносов;

- отчитываться перед общим собранием о своей деятельности;

13.11. Порядок проведения проверки Ревизионной комиссией (Ревизором):

13.11.1. Ревизионная проверка производится в течение 30 (тридцати) рабочих дней. Документы, необходимые для ее осуществления, предоставляются Правлением и Председателем Правления для ознакомления в подлинниках в помещении Правления. Документы, предоставленные для проведения ревизионной проверки, запрещается выносить за пределы помещения Правления.

13.11.2. Члены Ревизионной комиссии (Ревизор) несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных Уставом и законодательством РФ.

13.11.3. При злоупотреблении Ревизионной комиссией (Ревизором) своими полномочиями, Правлением может быть созвано внеочередное общее собрание членов Товарищества для принятия решения о досрочном прекращении полномочий членов Ревизионной комиссии (Ревизора) и избрании нового состава Ревизионной комиссии (Ревизора).

14. Реорганизация и ликвидация Товарищества

14.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством Российской Федерации.

14.2. Товарищество по решению общего собрания членов Товарищества может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

14.3. Общее собрание членов Товарищества 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.

15. Порядок регистрации изменений в Устав Товарищества

15.1. Государственная регистрация изменений, вносимых в учредительные документы Товарищества, осуществляется в том же порядке и в те же сроки, что и государственная регистрация некоммерческой организации.

15.2. Изменения учредительных документов Товарищества вступают в силу со дня их государственной регистрации.