

УТВЕРЖДЕН

Протоколом № _____

Общего собрания членов

Товарищества

от _____ 2024г.

У С Т А В

Товарищества собственников жилья

«Белый аист»

(новая редакция)

г.Москва, 2024г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья «Белый аист», в дальнейшем именуемое «Товарищество», создано и осуществляет свою деятельность в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а в части жилищных правоотношений - также действующими нормативными правовыми актами г. Москвы.

1.2. Полное официальное наименование товарищества: Товарищество собственников жилья «Белый аист». Сокращенное наименование товарищества: ТСЖ «Белый аист».

1.3. Место нахождения товарищества: 109156, РФ, город Москва, Жулебинский бульвар, дом 25.

1.4. Товарищество создано решением от 19.10.98 г. № 3 Застройщика (Государственного унитарного предприятия «Мосжилкомплекс»).

Товарищество является видом товариществ собственников недвижимости, представляет собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5. Товарищество является юридическим лицом, с момента его государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, печать со своим наименованием, штампы, бланки и иные реквизиты.

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 создано без ограничения срока деятельности.

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество создано для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями (за исключением случаев, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации), а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в Доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в Доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в Доме;

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. 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 Доме, при возникшей

необходимости затраты на капитальный ремонт и реконструкцию дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на иные определенные уставом товарищества цели, не запрещенные законодательством РФ.

3.1.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов товарищества на год размеры обязательных платежей и взносов каждому собственнику помещения в Доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в Доме, а также размеры иных общих расходов, утвержденных общим собранием членов товарищества.

3.1.4. Выполнять работы для собственников помещений в 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.

3.2. Если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в Доме, товарищество вправе:

3.2.1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в Доме.

3.2.2. В соответствии с требованиями законодательства РФ в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в Доме.

3.2.3. Получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в Доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.

3.2.4. Осуществлять при необходимости, в соответствии с требованиями законодательства РФ, от имени и за счет собственников помещений в 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 Доме своих обязанностей по участию в общих расходах, товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов, а также оплаты иных общих расходов, утвержденных общим собранием членов товарищества.

3.4. Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в Доме обязательств по оплате обязательных платежей и взносов, а также иных общих расходов, утвержденных общим собранием членов товарищества.

3.5. Товарищество обязано:

3.5.1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов РФ, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества.

3.5.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.5.3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством РФ, обязательства по договорам, заключенным товариществом.

3.5.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в Доме, его сохранность и надлежащую эксплуатацию, в том числе посредством учета, инвентаризации и бухгалтерского контроля.

3.5.5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в Доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в 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 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 РФ пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в 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 и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3.5.10. Представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

4. СРЕДСТВА ТОВАРИЩЕСТВА

4.1. Средства товарищества состоят из:

- обязательных и иных платежей, утвержденных общим собранием членов товарищества;
- вступительных и иных взносов членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач, и выполнение обязанностей товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в Доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

4.2. На основании решения общего собрания членов товарищества в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом

цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

4.3. 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, также предусмотренные уставом товарищества и/или законодательством РФ.

5. ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

5.1. В собственности товарищества может находиться имущество, включая недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами Дома.

5.2. Собственникам помещений в Доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в Доме, не являющиеся частями квартир, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в 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 Доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее по тексту - «Общее имущество в Доме»). Границы и размер земельного участка, на котором расположен Дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства РФ и законодательства о градостроительной деятельности РФ.

5.3. Собственники помещений в Доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным Кодексом и гражданским законодательством РФ пределах распоряжаются общим имуществом в Доме.

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

5.5. Доля в праве общей собственности на общее имущество в Доме собственника помещения в Доме пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего собственнику.

5.6. При переходе права собственности на помещение в Доме доля в праве общей собственности на общее имущество в Доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествовавшего собственника такого помещения.

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

5.8. Доля обязательных расходов на содержание и ремонт общего имущества в Доме, бремя которых несет собственник помещения в Доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в Доме указанного собственника.

5.9. Собственник помещения в Доме не вправе:

- 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в Доме;
- 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в Доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

5.10. Правила содержания общего имущества в Доме устанавливаются законодательством Российской Федерации.

6. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

6.1. Членство в товариществе возникает у собственника жилого помещения в Доме (с 18-летнего возраста), на основании поданного на имя председателя правления заявления о вступлении в товарищество, которое рассматривается председателем правления в трехдневный срок.

6.2. Лица, приобретающие жилые помещения в Доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

6.3. Жилые помещения в Доме могут находиться в долевой собственности двух и более лиц. В этих случаях каждый собственник имеет право вступить в члены товарищества.

6.4. Членство в товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в Доме.

6.5. Если собственниками помещения являются несовершеннолетние дети до 18 лет, их интересы представляют родители, опекуны или попечители, которые вправе стать членами товарищества, действуя от имени детей.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Член товарищества вправе:

7.1.1. Осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации.

7.1.2. Предоставлять во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным Кодексом Российской Федерации.

7.1.3. Участвовать в деятельности товарищества, в том числе избирать и быть избранным в его органы управления и контроля, как лично, так и через своего представителя, действующего в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях норм, а также присутствовать на заседаниях правления.

7.1.4. Получать необходимую информацию от председателя правления товарищества, ревизионной комиссии (ревизора) деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

7.1.5. Знакомиться с документами товарищества, перечень которых определен правовыми актами Российской Федерации, на основании заявления, поданного на имя председателя правления. Документы товарищества для ознакомления предоставляются председателем правления в десятидневный срок после получения заявления.

7.1.6. Осуществлять другие права, предусмотренные нормативными правовыми актами, законодательством РФ и настоящим Уставом.

7.2. Член товарищества обязан:

7.2.1. Выполнять требования Устава, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества.

7.2.2. Поддерживать принадлежащее ему на праве собственности помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Правительством Российской Федерации, а также правила содержания общего имущества в Доме.

7.2.3. Своевременно информировать правление товарищества об изменениях в правоустанавливающих документах.

7.2.4. Своевременно предоставлять в бухгалтерию товарищества сведения об изменении количества граждан, зарегистрированных в принадлежащем члену товарищества жилом помещении.

7.2.5. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу в Доме.

7.2.6. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, утвержденные общим собранием, с момента возникновения права собственности на жилое помещение. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в Доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Доме. Плата устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в Доме в соответствии с требованиями законодательства РФ;
- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение). Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти.

7.2.7. Вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, утвержденные общим собранием членов товарищества, ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Не использование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей, утвержденных общим собранием членов товарищества. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

7.2.8. Вносить обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в Доме, с оплатой коммунальных услуг, иных общих расходов, утвержденных общим собранием товарищества, в порядке, установленном органами управления товарищества.

7.2.9. Оплачивать услуги и работы по содержанию и ремонту жилого помещения, собственником которого является, в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

7.2.10. Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения в Доме, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Доме путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, а также иных платежей, утвержденных общим собранием членом товарищества.

7.2.11. Выполнять другие обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами РФ.

8. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Органами управления товарищества являются общее собрание членом товарищества, правление товарищества.

9. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Общее собрание членом товарищества является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

9.2. Годовое общее собрание членом товарищества проводится не позднее чем через шесть месяцев после окончания календарного года.

9.3. Собрания, проводимые помимо годового общего собрания, являются внеочередными. Внеочередное общее собрание членом товарищества может быть созвано по инициативе правления товарищества или любого из членом товарищества.

9.4. Общее собрание членом товарищества может проводиться в очной форме (форме совместного присутствия членом товарищества), очно-заочной форме, или в форме заочного голосования (посредством письменного опроса).

9.5. К компетенции общего собрания членом 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 членом правления товарищества, членом ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членом 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 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 (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности 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 настоящим Кодексом, 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 или иными федеральными законами.

9.6. Общее собрание членов товарищества имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

9.7. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества направляется в письменной форме правлением товарищества или лицом (лицами), по инициативе которого (которых) созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под личную роспись в ведомости со списком всех членов товарищества в Доме или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление должно быть вручено не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

9.8. В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества указываются:

- сведения о лице (лицах), по инициативе которого (которых) созывается общее собрание;
- форма проведения общего собрания (совместное присутствие всех членов товарищества или заочное голосование);
- дата, место, время проведения общего собрания или, в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования, дата окончания приема решений членов товарищества в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование, а также место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- повестка дня общего собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на общем собрании, место или адрес, где с ними можно будет ознакомиться.

9.9. Общее собрание членов товарищества не вправе принимать решение по вопросам, не включенным в повестку дня собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

9.10. Общее собрание членов товарищества ведет председатель правления товарищества или, в случае его отсутствия, один из членов правления.

9.11. Общее собрание членов товарищества правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества. При отсутствии кворума в течение 30 минут после назначенного времени для проведения годового общего собрания в очной форме, должно быть проведено общее собрание в форме заочного голосования.

9.12. Решения общего собрания членов товарищества по вопросам, указанным в пунктах 2, 6, 7 статьи 9.5 настоящего устава, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов всех членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принявших участие в общем собрании членов товарищества или их представителей.

9.13. Принявшими участие в общем собрании членов товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

9.14. В случае проведения общего собрания по инициативе кого-либо из членов товарищества, итоги голосования, повестка общего собрания, а также все необходимые документы предварительно передаются по акту инициатором общего собрания председателю правления товарищества не позднее, чем через десять дней со дня проведения общего собрания членов товарищества для организации перепроверки счетной комиссией результатов подсчета голосов членов товарищества и правильности оформления решений по вопросам, поставленным на голосование, а также для составления протокола общего собрания.

9.15. Сбор и подсчет голосов членов товарищества на общих собраниях товарищества осуществляет счетная комиссия, состоящая из членов товарищества, собственников жилых помещений в Доме, жильцов Дома.

9.16. Информация о решениях, принятых общим собранием членов товарищества, проведенного по инициативе правления товарищества, доводится правлением товарищества до сведения членов товарищества в Доме путем размещения соответствующего сообщения об этом в каждом подъезде Дома на досках объявлений не позднее, чем через десять дней со дня принятия этих решений, а в случае проведения общего собрания членов товарищества по инициативе кого-либо из членов товарищества - не позднее, чем через десять дней со дня передачи инициатором общего собрания итогов голосования, повестки общего собрания и всех необходимых документов председателю правления.

9.17. Все решения, принимаемые на общем собрании членов товарищества, оформляются в письменной форме в виде протокола и подписываются председателем и секретарем собрания. Секретарь собрания по предложению председателя правления избирается на общем собрании членов товарищества, проводимом в очной форме, или на заседании правления, если общее собрание членов товарищества проводится в форме заочного голосования. В протокол общего собрания должны включаться следующие сведения:

- вид общего собрания - годовое или внеочередное;
- форма общего собрания - совместное присутствие членов товарищества для обсуждения повестки дня, очно-заочная форма или заочное голосование;
- дата и время проведения общего собрания, а в случае проведения общего собрания в заочной форме - даты и время начала и окончания голосования;

- инициатор общего собрания - правление товарищества или инициативная группа,
- общее количество голосов членов товарищества; количество голосов членов товарищества, принявших участие в голосовании; наличие или отсутствие кворума;
- повестка общего собрания.

Протоколы общих собраний ведутся сквозной нумерацией, прошнуровываются и опечатываются. Протоколы общих собраний членов товарищества, а также решения членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в помещении правления товарищества бессрочно.

9.18. Правомочные решения общего собрания членов товарищества являются обязательными для всех собственников помещений в Доме, в том числе и для тех, которые не участвовали в голосовании.

9.19. Голосование по вопросам повестки общего собрания членов товарищества осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений члена товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

9.20. В решении членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- сведения о лице, участвующем в голосовании: ф.и.о., личная подпись, адрес, доля в праве общей собственности на общее имущество в Доме на основании документа, подтверждающего право собственности на жилое помещение в Доме,
- доля в праве общей собственности детей до 18 лет;
- ф.и.о., личная подпись доверенного лица;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против», «воздержался».

9.21. При голосовании участвующий в голосовании член товарищества должен отмечать только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением этого требования решения признаются счетной комиссией недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае если на голосование поставлено несколько вопросов, несоблюдение данного требования по одному или некоторым из них не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

9.22. Письменно оформленные решения членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, должны быть сданы до указанной в уведомлении даты окончания их приема. Решения членов товарищества, полученные после даты окончания приема, считаются недействительными.

9.23. Правом голосования на общем собрании членов товарищества в Доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном Доме, являющиеся членами товарищества. Голосование на общем собрании членов товарищества осуществляется членом товарищества как лично, так и через своего представителя.

9.24. Представитель члена товарищества должен иметь в письменной форме составленную доверенность на право участия и голосования на общем собрании членов товарищества. Доверенность должна содержать сведения о представляемом члене товарищества и его представителе (имя, адрес, паспортные данные) и должна быть удостоверена нотариально или оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.25. Количество голосов, которым обладает каждый член товарищества на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в Доме.

9.26. Количество голосов, которым обладает каждый член товарищества на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в Доме.

9.27. За несовершеннолетних детей до 18 лет голосует один из родителей, опекун или попечитель, являющийся членом товарищества.

10. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Руководство деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам его деятельности, кроме отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества и компетенции общего собрания собственников помещений в Доме.

10.2. Правление товарищества является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

10.3. Правление товарищества с нечетным количеством членов правления (не менее 5 и не более 11 человек) избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества сроком на два года. 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 собственников жилья 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.

10.4. Члены правления могут быть отозваны по решению общего собрания товарищества досрочно.

10.5. Вновь избранное на общем собрании членов товарищества правление товарищества избирает из своего состава председателя правления на первом заседании после проведения выборов в новое правление, при этом каждый член правления обладает правом одного голоса.

10.6. Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Члены правления перед началом заседания правления расписываются в листе регистрации. Незарегистрированные члены правления не вправе принимать участие в голосовании. Решение правления принимается простым большинством голосов (при наличии кворума). Решения правления товарищества оформляются протоколом, который ведет секретарь правления. Члены правления, присутствующие на заседании, ставят свою подпись по каждому вопросу повестки дня после его рассмотрения и голосования по нему. Голосование проходит по форме «за», «против», «воздержался». Члены правления, не поставившие своей подписи, считаются отказавшимися от голосования по данному вопросу, и их голоса не учитываются. Члены правления, не согласные с мнением большинства, могут изложить свое особое мнение письменно в виде приложения, к протоколу. Протокол заседания правления в отпечатанном виде подписывают председатель правления и секретарь правления. Отпечатанные варианты протоколов заседания правления за каждый год с описью, со сквозной нумерацией

прошнуровываются, опечатываются и хранятся в помещении правления товарищества бессрочно.

10.7. Правление товарищества определяет размер премиальных выплат по итогам года нанятым работникам для обслуживания Дома.

10.8. Правление товарищества имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии со сметой расходов товарищества, утвержденной общим собранием членов товарищества, решениями общего собрания членов товарищества, Положением о Резервном фонде, в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.9. Правление товарищества вправе привлечь внешнего аудитора для проверки финансово-хозяйственной деятельности товарищества по решению общего собрания товарищества.

10.10. Правление товарищества обязано:

- 1) обеспечивать соблюдение товариществом действующего законодательства РФ и требований устава товарищества;
- 2) контролировать своевременное внесение платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей, утвержденных общим собранием, членами товарищества и собственниками помещений в Доме, не являющимися членами товарищества;
- 3) проводить претензионную работу с неплательщиками платежей и взносов, утвержденных общим собранием, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в Доме, коммунальных услуг, иных общих расходов;
- 4) составлять сметы доходов и расходов товарищества на год, отчетов о финансовой деятельности с предоставлением их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- 5) управлять Домом или заключать договоры на управление им;
- 6) нанимать работников для обслуживания Дома и увольнять их, соблюдая нормы Трудового кодекса Российской Федерации;
- 7) заключать договоры управления домом, содержания и ремонта общего имущества, оказания коммунальных и прочих услуг с собственниками помещений в Доме, не являющихся членами товарищества;
- 8) заключать договоры от имени товарищества, в том числе на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в Доме;
- 9) вести реестры членов товарищества, собственников помещений в Доме, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность;
- 10) созывать и проводить общие собрания членов товарищества;
- 11) представлять счетной комиссии документы, необходимые для подсчета результатов голосования (повестку общего собрания, доверенности членов товарищества к общему собранию, протокол общего собрания, ведомость со списком всех членов товарищества в Доме) и технические средства (рабочее помещение, сейф, компьютер, канцелярские принадлежности).
- 12) выполнять иные обязанности, вытекающие из устава товарищества.

11. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Председатель правления товарищества избирается правлением товарищества сроком на два года (на срок полномочий правления). Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

11.2. Председатель правления формирует повестку дня заседания и созывает заседание правления не реже одного раза в два месяца.

11.3. Председатель правления ведет заседания правления и выносит вопросы на голосование строго по повестке дня. При возникновении дополнительных вопросов, требующих неотложного решения на заседании правления (аварийные ситуации, связанные с финансовыми затратами), они по решению правления включаются на рассмотрение в повестку дня в конце заседания.

11.4. Председатель правления товарищества действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества 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, обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

11.5. Председатель правления на заседаниях правления имеет право решающего голоса при равенстве голосов.

11.6. При уходе председателя правления с поста, перед его уходом в обязательном порядке проводится аудиторская проверка финансово-хозяйственной деятельности товарищества, также он передает по акту вновь избранному председателю правления или, при уходе председателя правления с поста до окончания срока его полномочий, печать, правоустанавливающие документы ТСЖ. Председатель правления избирается из членов правления на заседании правления, но без права решающего голоса при равенстве голосов на заседаниях правления.

12. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества (в составе не более человек), имеющих высшее экономическое или юридическое товарищества сроком на два года. Члены ревизионной комиссии могут быть отозваны по решению общего собрания товарищества досрочно. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

12.2. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя. Выборы оформляются протоколом, который хранится в правлении товарищества.

12.3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества:

- 1) проводит не реже раза в год плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества;

- 2) перед проведением ревизии письменно уведомляет председателя правления товарищества о сроках ревизии и перечне предоставляемых документов;
 - 3) письменно информирует председателя правления товарищества о результатах ревизии по предоставленным документам не позднее десяти дней после окончания ревизии;
 - 4) представляет общему собранию членов товарищества, заключение о смете доходов и расходов за истекший период товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов, а также иных общих расходов;
 - 5) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности;
- б) представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества.

13. СЧЕТНАЯ КОМИССИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Счетная комиссия товарищества:

- участвует в проведении общих собраний членов товарищества;
- производит сбор бюллетеней голосования с письменно оформленными решениями по вопросам повестки, подсчет голосов членов товарищества на общих собраниях членов товарищества, проводимых по инициативе правления товарищества;
- проверяет правильность оформления решений по вопросам повестки, поставленным на голосование;
- подтверждает своими подсчетами кворум членов товарищества, принявших участие в общем собрании членов товарищества.

13.2. Счетная комиссия состоит из членов товарищества, собственников жилых помещений в Доме, жильцов Дома (в составе не более пяти человек) и назначается (с согласия последних) председателем правления товарищества на последнем заседании правления перед проведением общего собрания членов товарищества.

13.3. Счетная комиссия избирает из своего состава председателя простым большинством голосов. Выборы оформляются протоколом, который хранится в правлении товарищества.

13.4. Работа счетной комиссии инициируется правлением товарищества путем уведомления членов счетной комиссии о предстоящем собрании членов товарищества.

13.5. Счетная комиссия на время работы получает от правления товарищества все необходимые документы для подсчета результатов голосования (повестку общего собрания, доверенности членов товарищества к общему собранию, протокол общего собрания, ведомость со списком всех членов товарищества в Доме) и технические средства (рабочее помещение, сейф, компьютер, канцелярские принадлежности).

13.6. После сбора бюллетеней для голосования с письменно оформленными решениями по вопросам повестки общего собрания членами счетной комиссии составляется акт. Бюллетени для голосования и все необходимые документы для подсчета результатов голосования, полученные от правления товарищества (повестка общего собрания, доверенности членов товарищества к общему собранию, протокол общего собрания, ведомость со списком всех членов товарищества в Доме), хранятся

председателем счетной комиссии в сейфе в помещении правления товарищества и после избрания председателя правления передаются ему по акту.

14. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Реорганизация и ликвидация товарищества осуществляется на основаниях и в порядке установленных действующим законодательством РФ.

14.2. Товарищество подлежит ликвидации в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников жилых помещений в Доме.