

Учредительный документ юридического лица
ОГРН 1188617014475 в новой редакции
представлен при внесении в ЕГРЮЛ
записи от 05.05.2023 за ГРН 2238600099978



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

сведения о сертификате эл

Сертификат: 00С74780714676ВВ54FСА06AD26FC719В0
Владелец: МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО
ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЙ ОБРАБОТКЕ ДАННЫХ
МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЙ
ОБРАБОТКЕ ДАННЫХ
Действителен: с 15.11.2022 по 08.02.2024

«УТВЕРЖДЕН»

Общим собранием собственников
помещений многоквартирного дома по
адресу: 628403 Тюменская область Ханты-
Мансийский автономный округ – Югра,
город Сургут, улица Университетская дом 9
Протокол № 1 от «05» ноября 2018 года

«УТВЕРЖДЕНЫ»

Изменения и дополнения решением общего
собрания собственников помещений
многоквартирного дома по адресу: 628403
Тюменская область Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, город Сургут,
улица Университетская дом 9
Протокол № 1 от «15» июля 2019 года

«УТВЕРЖДЕНЫ»

Изменения и дополнения решением общего
собрания собственников помещений
многоквартирного дома по адресу: 628403
Тюменская область Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, город Сургут,
улица Университетская дом 9
Протокол № 2 от «27» июня 2022 года

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ «САЙМОВСКИЙ»

город Сургут
2022 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников недвижимости «Саймовский» именуемое в дальнейшем ТСН «Саймовский» или «Товарищество», создается в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона «О некоммерческих организациях», иных законодательных и нормативных актов, для управления общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: **628403, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Университетская, дом 9**, обеспечения его сохранности, эксплуатации.

1.2. Товарищество является добровольной, самоуправляемой, независимой от органов государственной власти и органов местного самоуправления некоммерческой организацией, в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, и Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, а также общепризнанными принципами и нормами международного права, и настоящим Уставом.

1.3. Полное и краткое официальное наименование Товарищества: **Товарищество собственников недвижимости «Саймовский»; ТСН «Саймовский».**

1.4. Место нахождения Товарищества: 628403, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, улица Университетская, дом 9.

1.5. В управлении Товарищества находится многоквартирный дом, расположенный по адресу: 628403 Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, ул. Университетская, д.9.

1.6. Товарищество является некоммерческой корпоративной организацией. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению Общего собрания членов Товарищества используются для оплаты общих расходов в соответствии с бюджетом Товарищества или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.

1.7. Товарищество создается без ограничения срока деятельности, для реализации целей, предусмотренных настоящим Уставом.

1.8. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, реквизиты.

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

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

1.11. Товарищество может участвовать в объединениях (ассоциациях, союзах) товариществ собственников недвижимости для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

2.1. При исполнении и толковании настоящего Устава, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

Товариществом собственников недвижимости признается некоммерческая

организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме 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 в данном многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами (далее - ТСН или Товарищество).

Собственник - собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Член Товарищества - собственник, вступивший в установленном порядке в Товарищество.

Общее собрание членов Товарищества - высший орган управления Товариществом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Многоквартирный дом – дом, расположенный по адресу: 628403, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, ул. Университетская, дом 9, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, имеющих жилые и нежилые помещения, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

Помещение - часть многоквартирного дома (квартира, комната, офис), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Квартира - структурно обособленное жилое помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для постоянного проживания граждан и удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Паркинг (парковочное место, автостоянка) расположенная на цокольном этаже - это огражденная часть этажа, расположенного в здании и предназначенная только для размещения транспортных средств, включая необходимые проходы, проезды, вспомогательные помещения и инженерные коммуникации, обслуживающие паркинг, а так же многоквартирный дом. Парковочные места приравниваются и имеют назначение нежилого помещения. Границы парковочного места определяются проектной документацией здания и обозначаются лицом, ответственным за эксплуатацию здания, либо обладателем права на парковочное место, в том числе путем нанесения на поверхность пола или отбойного ограждения разметки.

Общее имущество - имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам жилых и нежилых помещений, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе. К общему имуществу относятся обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование,

находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами благоустройства, а также иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений либо общем собрании членов Товарищества. Доля в праве общей собственности собственника помещений рассчитывается как отношение площади помещения к площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

Коммунальные услуги - предоставляемые собственникам помещений в многоквартирном доме услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению (теплоснабжению) и капитальному ремонту.

Обслуживающие (подрядные, субподрядные) организации – организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

Ресурсоснабжающие организации - организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) собственникам помещений.

Услуги по содержанию общего имущества - услуги, предоставляемые эксплуатирующей или обслуживающими организациями по осмотру, текущему и капитальному ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и содержанию элементов общего имущества в многоквартирном доме; освещению помещений общего пользования; обеспечению температурно-влажностного режима помещений общего пользования; уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования; сбору бытовых отходов; обеспечению пожарной безопасности; и другие. Услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме предоставляются в соответствии с требованиями членов Товариществ, установленными ими на их общем собрании.

Текущий ремонт - ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельном участке.

Капитальный ремонт - ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирном доме, а так же один из видов услуг ЖКХ для многоквартирных домов, который подлежит обязательной оплате на территории РФ и закреплен за помещением, а не за собственником.

Плата (взнос) за жилое (нежилое) помещение – плата (взнос), включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета на 1 кв. метр общей площади жилого (нежилого) помещения. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается одинаковым для всех собственников помещений в многоквартирных домах, вне зависимости от факта их членства в Товариществе, если иное не

установлено решением Общего собрания членов Товарищества.

Персональные данные – это любая информация, относящаяся к прямо или косвенно определенному или определяемому физическому лицу (субъекту персональных данных) (ст. 3 ФЗ «О персональных данных»). Персональные данные подлежат защите в соответствии с ФЗ от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных».

2.2. Указанные термины и определения применимы ко всему Уставу.

3. ПРЕДМЕТ, ЦЕЛИ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество собственников недвижимости признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов) созданных ими для совместного владения, пользования и в установленном законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения целей, предусмотренных законом (п.1 ст.123. 12 ГК РФ):

- защиты прав, и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений;
- совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- распределения между собственниками помещений обязанностей по возмещению соответствующих издержек;
- сохранения недвижимости в многоквартирных домах;
- реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме;
- исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений, входящих в многоквартирные дома;
- исполнения обязательств, принятых по договорам;
- проведения мероприятий по благоустройству придомовой территории;
- представления общих интересов собственников жилых и нежилых помещений в органах государственной власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с гражданами и иными юридическими лицами.

3.2. Товарищество может осуществлять и иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям деятельности Товарищества.

3.3. Товарищество, как некоммерческая организация, не ставит в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли. Товарищество осуществляет предпринимательскую деятельность только для достижения целей Товарищества, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

3.4. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные настоящим Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные Главой 14 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Уставом.

3.5. Доходы, получаемые Товариществом от хозяйственной деятельности, не подлежат распределению между членами Товарищества. На основании решения Общего собрания членов Товарищества они используются для оплаты общих расходов или

направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом Товарищества.

3.6. В одном многоквартирном доме может быть создано только одно Товарищество собственников недвижимости.

4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПОМЕЩЕНИЯ, ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

4.1. Собственнику в многоквартирном доме принадлежит на праве собственности жилое и/или нежилое помещение. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными жилищным законодательством РФ.

4.2. Жилые помещения используются для проживания граждан. Собственник жилого (нежилого) помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему помещение гражданину на основании договора аренды, найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ.

4.3. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств и использование их в качестве складов и офисов.

4.4. Пользование жилыми (нежилыми) помещениями осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в многоквартирном доме, соседей по этажу, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства РФ, а также в соответствии с правилами пользования жилыми (нежилыми) помещениями, утвержденными Правительством РФ.

4.5. Член Товарищества вправе осуществить переустройство и/или перепланировку принадлежащего ему помещения только по согласованию с органом управления ТСН на основании решения, принятым уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Жилое помещение, может быть переведено в нежилое, в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

4.6. Общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников помещений. Собственники владеют, пользуются и в установленных жилищным законодательством РФ пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

4.7. Уменьшение размера общего имущества возможно только при проведении реконструкции помещения с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме, оформленном в виде решения общего собрания собственников.

4.8. Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество, не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение и следует судьбе права собственности на это помещение. Доля каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в натуре не выделяема.

4.9. Доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника помещения (покупателя, наследника и т.п.) равна доле предшествующего собственника помещения.

При переходе права собственности на помещение, доля в праве общей долевой собственности на общее имущество нового собственника равна доле в праве общей долевой собственности на общее имущество предшествующего собственника.

4.10. Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования

производится по соглашению собственников, достигнутому в соответствии с установленной настоящим уставом процедурой принятия решения Общего собрания членов Товарищества.

4.11. Часть общего имущества может быть передана Товариществом в пользование любому заинтересованному лицу (лицам) в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. Передача в пользование заинтересованному лицу части общего имущества и установления правил пользования, в случае необходимости, осуществляется по соглашению собственников, достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения Общего собрания членов Товарищества.

Пользование заинтересованным лицом общим имуществом не должно нарушать права и законные интересы собственников, превышать допустимые пределы установленных нормативов и эксплуатационных требований: вибрации, звуко-, теплоизоляции в помещениях собственников.

4.12. Собственник обязан за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения.

4.13. Собственники обязаны нести расходы по управлению, содержанию, обеспечению сохранности, текущему ремонту и капитальному ремонту общего имущества, а также другие расходы, связанные деятельностью Товарищества (далее – членские, целевые взносы), установленные решениями общих собраний членов Товарищества для членов Товарищества. Кроме этого, все собственники должны оплачивать коммунальные услуги.

4.14. Члены Товарищества обязаны вносить членские, целевые взносы, плату за жилое (нежилое) помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно, до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Сбор и перечисление Товариществом обязательных платежей собственников помещений осуществляется на основании решения, принятого общим собранием собственников.

4.15. Наниматели по договору социального найма или договору найма государственного или муниципального жилищного фонда вносят обязательные платежи в порядке, установленном Правлением Товарищества, если иное не установлено Товариществом в договоре о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственником государственного или муниципального жилищного фонда.

4.16. Собственники и наниматели несвоевременно и (или) не полностью внесшие обязательные платежи и взносы, обязаны уплатить неустойку (пени) в размере установленным действующим законодательством.

4.17. По заявлению собственника жилого (нежилого) помещения допустима отсрочка, на разумные сроки до 6 месяцев, уплаты за жилое (нежилое) помещение, коммунальные и прочие услуги, с обязательным внесением 50 (пятидесяти) % от начисленной суммы к уплате.

4.18. Не использование собственником принадлежащего ему помещения или отказ от пользования общим имуществом, либо отказ от вступления в члены Товарищества не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от внесения обязательных платежей и взносов.

4.19. Собственник помещений вправе сдавать эти помещения в аренду или в наем в порядке, установленном законодательством РФ.

4.20. В случае принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом они обязаны возместить расходы Товарищества по ранее заключенным договорам.

4.21. Собственник помещения не вправе:

- осуществлять выделение в натуре своей доли в праве общей собственности на общее

имущество;

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

4.22. Порядок определения и изменения долей участия устанавливается согласно правовым нормам гражданского и жилищного законодательства.

5. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

5.1. Членами Товарищества могут быть граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления, являющиеся собственниками помещений.

5.2. Членами Товарищества являются собственники помещений. Членство в Товариществе возникает у собственника на основании заявления о вступлении в Товарищество.

5.3. Членами Товарищества могут стать наследники членов Товарищества, несовершеннолетние лица, а также лица, к которым перешло право собственности на помещения в результате предусмотренных законодательством РФ сделок с недвижимостью.

5.4. Членство в Товариществе является добровольным. Член Товарищества в любое время может выйти из Товарищества, подав об этом письменное заявление в Правление Товарищества.

Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из числа членов Товарищества, исключения из членов ТСН, с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение, его смерти, ликвидации юридического лица–собственника помещения либо ликвидации Товарищества как юридического лица.

5.5. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

5.6. В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении их интересов в Товариществе одним из них.

5.7. Приём в Товарищество новых членов производится Правлением по их заявлению. Решение принимается Правлением в течение 1 (одного) месяца с момента подачи собственником заявления о приеме в члены Товарищества.

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

5.9. Член ТСН обязан предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, предусмотренные пунктом 5.8. настоящего Устава, и своевременно информировать Правление товарищества об их изменении.

5.10. Член Товарищества или другой собственник, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть исключен из членов Товарищества по решению Общего собрания членов Товарищества.

6. СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое

имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное Товариществом по предусмотренным законодательством РФ основаниям.

6.2. Средства Товарищества состоят из:

6.2.1. членских (целевых) и иных взносов членов ТСН;

6.2.2. взносов собственников, не являющихся членами Товарищества на управление, содержание, обеспечение сохранности и ремонта общего имущества;

6.2.3. обязательных платежей;

6.2.4. накопительных платежей собственников на проведение капитального ремонта общего имущества;

Примечание: в случае принятия собственниками помещений решения о проведении капитального ремонта, устанавливается перечень и стоимость работ, сроки их проведения и

размеры дополнительных платежей за капитальный ремонт для каждого собственника;

6.2.5. накопительных платежей собственников в резервный фонд Товарищества;

6.2.6. доходов от хозяйственной деятельности Товарищества;

6.2.7. бюджетных средств (субсидий) на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального имущества, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий, передаваемых Товариществу в установленных законодательством РФ случаях;

6.2.8. добровольных взносов и пожертвований;

6.2.9. прочих поступлений.

6.2.10 заемных средств

6.3. По решению Правления Товарищество может образовывать специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные его Уставом.

Специальные фонды могут образовываться в целях:

- восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;

- капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе инженерного оборудования, лифтов;

- оборудование и содержание детских, спортивных площадок, площадок отдыха;

- обустройство и содержание стоянок автотранспорта;

- благоустройство и озеленение придомовой территории;

- строительство объектов общего имущества;

- оплата юридических, аудиторских и иных услуг привлеченных лиц;

- другие цели.

6.4. Специальные фонды могут состоять из взносов членов Товарищества.

Собственников помещений, не являющихся членами Товарищества, средств, полученных в результате хозяйственной деятельности Товарищества, и других источников.

Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества.

6.5. Часть свободных денежных средств может быть помещена в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги исключительно на основании решения Общего собрания Товарищества.

6.6. Принимать решение о расходовании средств резервного фонда правомочно Правлению.

6.7. Порядок определения и внесения платежей членов Товарищества и других собственников определяется настоящим Уставом, либо специальным Положением, принятым Правлением ТСН.

7. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

7.1. Товарищество имеет право:

7.1.1. заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, либо договор на реализацию части управляющих функций, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

7.1.2. определять смету доходов и расходов Товарищества на год (бюджет, финансовый план), в том числе на необходимые расходы на развитие имущественного комплекса, содержание, сохранение и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные Уставом Товарищества цели;

7.1.3. определять порядок внесения членских и иных взносов, а также обязательных платежей;

7.1.4. осуществлять по поручению собственников помещений начисление, сбор и перечисление обязательных платежей управляющей организации или обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям;

7.1.5. 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, а также размер членских взносов;

7.1.6. осуществлять самостоятельно выбор управляющей или обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры от имени и за счет собственников помещений;

При условии передачи управления многоквартирным домом любой выбранной организации, закрепить за ТСН «Саймовский» право иметь расчётный и корреспондентский счета.

7.1.7. осуществлять контроль и требовать исполнения обязательств по договорам управляющей или обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями;

7.1.8. подготавливать предложения собственникам по развитию имущественного комплекса, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также проводить расчет расходов на его проведение;

7.1.9. организовывать либо осуществлять проверку технического состояния общего имущества;

7.1.10. осуществлять хранение проектной, технической, бухгалтерской, а также иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

7.1.11. выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги в рамках уставной деятельности;

7.1.12. пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством РФ;

7.1.13. передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

7.1.14. передавать во временное пользование, принадлежащее Товариществу;

7.1.15. устанавливать запирающие устройства, охранную сигнализацию и приборы видеонаблюдения в обеспечение сохранности общего имущества;

7.1.16. составлять перечень общего имущества;

7.1.17. приобретать средства пожаротушения;

7.1.18. проводить от имени и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов и т.п.);

7.1.19. осуществлять страхование имущества товарищества и общего имущества по

решению Общего собрания членов товарищества;

7.1.20. в случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество собственников недвижимости вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

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;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

б) на основании решения Правления Товарищества продавать и передавать юридическим и физическим лицам, обменивать, сдавать в аренду движимое имущество Товарищества, оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса Товарищества в связи с физическим и моральным износом.

7) получать в бессрочное пользование или в аренду, или приобретать в собственность земельные участки для их рационального использования в интересах членов Товарищества, благоустройства, осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных построек.

7.2. Товарищество вправе, оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства до конца финансового года. Товарищество вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям или помещать их по решению Общего собрания в накопительные фонды (резервный и капитального ремонта);

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

7.4. Товарищество вправе информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

7.5. На основании решения Правления Товарищества передавать общее имущество в доверительное управление Управляющему.

7.6. Участвовать, с согласия Общего собрания, во всякого рода организациях, ассоциациях, организовывать добровольные объединения собственников в целях оптимального решения уставных задач.

7.7. Определять порядок использования помещений и земельных участков, являющихся общим имуществом или взятых в аренду.

7.8. Совершать в рамках действующего законодательства иные действия и заключать сделки, соответствующие уставным целям Товарищества.

8. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Товарищество обязано:

8.1.1. обеспечить выполнение требований законодательства РФ и настоящего Устава;

8.1.2. представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с управляющей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в том числе в отношениях с третьими лицами;

Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Разделом VIII Жилищного кодекса РФ.

8.1.3. заключать договоры об управлении, содержании, обеспечении сохранности и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества на условиях, определенных Общим собранием Товарищества;

8.1.4. выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по вышеуказанным договорам;

8.1.5. обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме путем: заключения в интересах собственников помещений договора управления многоквартирным домом (передачи части управляющих функций), договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию, сохранности, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контроля исполнения обязательств по заключенным договорам, ведения бухгалтерской и технической документации на многоквартирный дом, планирования объемов работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, установления фактов невыполнения работ и не оказания услуг.

Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию, сохранности и ремонту общего имущества в соответствии с требованиями правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда;

8.1.6. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом или препятствующих этому;

8.1.7. в случае заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, сохранности, текущему и капитальному ремонту, контролировать исполнение обслуживающими организациями договорных обязательств;

8.1.8. осуществлять контроль правильности начисления размеров обязательных платежей собственникам помещений;

8.1.9. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении правил, условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

8.1.10. обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию, сохранению и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, а также обязанностей собственников по капитальному ремонту общего имущества;

8.1.11. осуществлять приемку работ и услуг по заключенным договорам, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг;

8.1.12. устанавливать и активировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;

8.1.13. устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников помещений;

8.1.14. осуществлять контроль использования членами Товарищества принадлежащих им помещений в соответствии с целевым назначением и требованиями законодательных и иных актов, регулирующих пользование помещениями в многоквартирном доме;

- 8.1.15. осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания в помещении;
- 8.1.16. осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб членов Товарищества на действия (бездействие) управляющей, обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;
- 8.1.17. выдавать собственникам помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий;
- 8.1.18. исполнять решения Общих собраний собственников и членов Товарищества;
- 8.1.19. вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию;
- 8.1.20. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
- 8.1.21. выполнять иные обязанности в пределах, предоставленных Общими собраниями собственников и членов Товарищества полномочий;
- 8.1.22. хранить документы Товарищества:
- учредительные и бухгалтерские документы Товарищества;
 - протоколы Общих собраний Товарищества, протоколы Ревизионной комиссии, протоколы Правления, приказы исполнительного органа Товарищества;
 - документы, подтверждающие права Товарищества на принадлежащее ему имущество;
 - дела, согласно перечню дел;
 - акты ревизионной проверки или заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, аудитора, государственных и финансовых органов контроля;
 - иные документы, предусмотренные федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации, внутренними документами Товарищества, решениями общего собрания Товарищества и исполнительного органа Товарищества.
- 8.2. Документы товарищества хранятся в Правлении Товарищества.

9. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

- 9.1. Член Товарищества имеет право:
- 9.1.1. самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему помещением;
- 9.1.2. участвовать в Общем собрании членов Товарищества и голосовать лично или через своего представителя, уполномоченного доверенностью;
- 9.1.3. избирать и быть избранным в органы управления и контроля Товарищества;
- 9.1.4. знакомиться с Уставом Товарищества, Протоколами общих собраний, заседаний Правления и получать, в случае необходимости, заверенные выписки из этих документов;
- 9.1.5. добровольно выйти из состава членов Товарищества, заключив с Товариществом договор об управлении, содержании, обеспечении сохранности и ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- 9.1.6. обжаловать в суде решения Общего собрания членов Товарищества, которые не соответствуют законодательству РФ и нарушают его права и охраняемые законом интересы;
- 9.1.7. вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
- 9.1.8. осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащем ему нежилом помещении, с соблюдением требований законодательства РФ, санитарных, противопожарных и иных правил и норм в соответствии с решением Общего собрания Товарищества собственников недвижимости;
- 9.1.9. поручать Товариществу, путем принятия решения Общего собрания собственников или ТСН, заключать в его интересах и за его счет возмездные договоры с

третьими лицами, а также по его поручению производить оплату по заключенным договорам;

9.1.10. осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.

10. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Член Товарищества обязан:

10.1.1. бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории;

10.1.2. поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями, содержания дома и придомовой территории, правила содержания общего имущества, правила, установленные Товариществом.

Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории, не загромождать своими вещами проходы в общих холлах на этажах здания и эвакуационных лестнице и переходе (балконе);

10.1.3. использовать принадлежащее ему помещение в соответствии с его целевым назначением;

10.1.4. выполнять требования настоящего Устава, решений Общего собрания членов Товарищества, Правления Товарищества и Председателя правления Товарищества;

10.1.5. не нарушать законных прав и интересов других собственников;

10.1.6. нести бремя содержания принадлежащего помещения, общего имущества;

10.1.7. своевременно вносить обязательные платежи: коммунальные услуги, платежи на содержание общего имущества и другие платежи, установленные общим собранием ТСН. Не допускать выборочной оплаты установленных в Товариществе платежей.

Член Товарищества, собственник не может отказаться от внесения установленных платежей в силу длительного неиспользования помещения, отказа от использования помещения, отказа от использования отдельных объектов общего имущества, отсутствия на Общем собрании членов Товарищества, установившего эти платежи.

10.1.8. внести все установленные в Товариществе платежи до передачи права собственности на принадлежащее ему помещение в многоквартирном доме другому юридическому или физическому лицу.

10.1.9. своевременно извещать Товарищество о сдаче помещения в аренду, о своем временном отсутствии по месту жительства, а также о количестве граждан, фактически проживающих в его помещении или работающих в нем;

10.1.10. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу;

10.1.11. допускать в помещение должностных лиц Товарищества и вместе с ними представителей обслуживающей организации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

10.1.12. участвовать в Общих собраниях членов Товарищества;

10.1.13. принимать необходимые меры по предотвращению причинения ущерба общему имуществу;

10.1.14. предоставлять Товариществу информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение члена Товарищества, собственника в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ;

10.1.15. за свой счет устранять нанесенный им, а также лицами, проживающими в помещении члена Товарищества, ущерб имуществу других собственников помещений и общему имуществу собственников в многоквартирном доме;

10.1.16. предоставлять Товариществу сведения об обременении, принадлежащего ему

помещения;

10.1.17. соблюдать действующее законодательство, требования нормативно-правовых актов РФ при осуществлении переустройства помещений в жилом доме;

10.1.18. знакомиться с информацией, размещаемой Товариществом в местах общего пользования.

10.1.19. передавать в Правление Товарищества копии правоустанавливающих документов на помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания в помещении;

10.1.20. оказывать содействие Товариществу в осуществлении им своей деятельности;

10.1.21. соблюдать иные установленные Общим собранием членом Товарищества требования.

11. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Органами управления Товарищества являются:

- Общее собрание членом Товарищества;
- Правление Товарищества.

11.2. Высшим органом управления Товарищества является Общее собрание членом Товарищества.

11.3. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества.

12. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Общее собрание членом Товарищества созывается в порядке, установленном настоящим Уставом, с учетом предыдущих решений собственников.

12.2. Общее собрание членом Товарищества может проводиться в очной форме (совместное присутствие членом Товарищества), в форме очно-заочного голосования, в форме заочного и в форме дистанционного голосования.

12.3. Общее собрание членом Товарищества в форме очно-заочного, заочного, дистанционного голосования вправе принимать решения по всем вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членом Товарищества.

12.4. Общее собрание членом Товарищества в форме очно-заочного, заочного, дистанционного голосования осуществляется путем принятия собственниками помещений решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

12.5. Общее собрание членом Товарищества в форме очно-заочного, заочного, дистанционного голосования проводится в соответствии с Жилищным кодексом РФ и настоящим Уставом.

12.6. Годовое Общее собрание членом Товарищества созывается по инициативе Правления Товарищества не позднее 90 (девяносто) дней после окончания финансового года.

Повестка дня формируется Правлением ТСН на основании требований настоящего Устава и задач, решение которых, по мнению Правления, является необходимым для Товарищества в предстоящем периоде.

Каждый член Товарищества в течение всего срока полномочий Правления Товарищества вправе письменно направить свои предложения Правлению по включению в повестку дня Общего собрания тех или иных вопросов. Правление Товарищества обязано письменно уведомить заявителя о решении, принятом по его заявлению.

12.7. Внеочередное Общее собрание членом Товарищества может быть созвано по инициативе Правления Товарищества, ревизионной комиссии (ревизора).

12.8. Организация Общего собрания членом Товарищества:

12.8.1. Местом размещения информации о проведении общего собрания членом Товарищества, общего собрания собственников многоквартирного дома, являются,

официальный сайт товарищества, информационные стенды в офисном помещении Товарищества (комната Правления), а также в лифтовых зонах первого, минус первого (цокольного) этажах.

Уведомление о проведении Общего собрания членов Товарищества вывешивается в указанных местах, не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней до даты его проведения.

Одновременно членам Товарищества может быть направлено уведомление о проведении собрания и повестка собрания, а также документы, утверждение которых включено в повестку собрания, на электронную почту членов Товарищества, также могут быть переданы письменные уведомления через подъездного консьержа.

Товарищество не несет ответственность за не уведомление членов Товарищества, отсутствующих по месту жительства в период организации проведения и проведения общего собрания членов Товарищества.

12.8.2. В уведомлении о проведении Общего собрания членов Товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается Общее собрание, дата, место и время проведения общего собрания и выносимые на обсуждение вопросы (повестка дня), порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на таком собрании, адрес или место, где с ними можно ознакомиться. Общее собрание членов Товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

12.8.3. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Решения по вопросам, поставленным на голосование членов Товарищества, решения собственников многоквартирного дома, оформленные в письменном виде, передаются в счетную комиссию в пределах срока для голосования. Итоги голосования оформляются протоколом счетной комиссии, который составляется не позднее 10 (десяти) дней, следующего за днем окончания голосования. Протокол подписывается всеми присутствующими членами счетной комиссии, в случае уважительной причины (болезни, и т.д.) отсутствия члена комиссии, составляется акт.

При формах очно-заочного, заочного, дистанционного голосования проведения собрания, голосование по каждому вопросу проводится путем письменного заполнения бюллетеня по каждому вопросу, форма которого утверждается Правлением ТСН и содержащего следующие сведения: данные о члене ТСН (фамилия, имя, отчество; сведения о помещении, находящемся в собственности; формулировка вопроса из повестки дня, предлагаемое решение, варианты голосования).

Заполненный бюллетень заверяется личной подписью голосующего. При голосовании через доверенное лицо, к бюллетеню должна быть приобщена доверенность.

Подсчет голосов ведет счетная комиссия, которая утверждается Правлением ТСН, либо решением собрания.

Состав счетной комиссии доводится до сведения участников собрания путем помещения ее списка на информационные доски. Годность бюллетеней определяется счетной комиссией.

12.8.4. Член Товарищества вправе участвовать в Общем собрании и голосовать лично, либо через уполномоченное им лицо (представителя). Полномочия представителя оформляются доверенностью, удостоверенной в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

12.8.5. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем 50 (пятьюдесятью) процентами голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

В случае отсутствия на общем собрании кворума инициатор собрания назначает

новую дату, время и место проведения общего собрания.

12.8.6. Общее собрание ведет председатель правления Товарищества, а в случае его отсутствия - один из членов правления Товарищества. В случае отсутствия вышеуказанных лиц или их отказа собрание ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их уполномоченных представителей.

Решение общего собрания членов Товарищества принимается большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества и их представители.

По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов Товарищества в соответствии с пп. 12.9.2, 12.9.5, 12.9.7 настоящего Устава, решения принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

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

12.8.7. На общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, без права голоса.

12.9. К компетенции общего собрания членов Товарищества относится:

12.9.1. Внесение изменений в Устав товарищества или утверждение устава Товарищества в новой редакции.

12.9.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов.

12.9.3. Принятие решений об отчуждении, залоге или передаче иных прав на имущество Товарищества.

12.9.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, капитальном ремонте общего имущества.

12.9.5. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

12.9.6. Предоставление в пользование или ограниченное пользование части общего имущества многоквартирном доме.

12.9.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества.

12.9.8. Принятие решений о страховании имущества Товарищества и общего имущества в многоквартирном доме.

12.9.9. Избрание членов Правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, членов счетной комиссии, досрочное прекращение их полномочий.

12.9.10. Избрание или подтверждение полномочий председателя Правления, досрочное прекращение его полномочий, в случаях, предусмотренных настоящим Уставом.

12.9.11. Утверждение перечня работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечней дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и их стоимости.

12.9.12. Выбор управляющей и обслуживающей Компании.

12.9.13. Установление размеров платы за жилое и (или) нежилое помещение и взносов для всех собственников помещений, а также обязательных и членских взносов для членов Товарищества.

12.9.14. 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, утверждение Положений о Резервных фондах, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов.

12.9.15. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

12.9.16. Утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

12.9.17. Утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

12.9.18. Утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества.

12.9.19. Рассмотрение жалоб на действия/бездействия правления, председателя правления Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора).

12.9.20. 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 ЖК РФ, Уставом Товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

12.9.21. Определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя правления Товарищества.

12.9.22. Утверждение внутренних положений и регламентов Товарищества, в том числе ведения общего собрания членов Товарищества, деятельности его правления.

12.9.23. Утверждение отчетов правления Товарищества, заключений ревизионной комиссии (ревизора). Заключение ревизионной комиссии утверждается общим собранием только после предоставления ревизионной комиссией сведений о направлении данного заключения для ознакомления правлению Товарищества.

12.9.24. Другие вопросы, отнесенные действующим законодательством РФ к компетенции общего собрания членов Товарищества.

12.10. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции Правления.

12.11. Члены Товарищества на общем собрании членов Товарищества могут голосовать в письменной форме только по вопросам, заявленным в повестке дня.

12.12. Решения общего собрания, принятые в порядке, предусмотренном настоящим уставом и действующим законодательством, являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также для собственников помещений, не являющихся членами Товарищества.

13. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. 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 членов Товарищества.

13.2. Правление Товарищества избирается из числа членов Товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

13.3. Правление Товарищества собственников недвижимости избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества сроком на 5 (пять) лет. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться только членами Товарищества в письменной форме. При отсутствии инициативы по переизбранию членов Правления Товарищества, срок продлевается на пять лет.

- 13.4. Правление Товарищества может избирать из своего состава председателя правления Товарищества, который является единоличным исполнительным органом.
- 13.5. Правление Товарищества собственников недвижимости является постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган, подотчётным общему собранию членов Товарищества.
- 13.6. Заседание правления Товарищества собственников недвижимости признаётся правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления Товарищества. Решение правления Товарищества собственников недвижимости оформляется протоколом.
- 13.7. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:
- 13.7.1. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований устава.
- 13.7.2. Контроль своевременного внесения членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.
- 13.7.3. Составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.
- 13.7.4. Заключение договоров от имени Товарищества.
- 13.7.5. Представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.
- 13.7.6. Управление многоквартирным жилым домом.
- 13.7.7. Разработка и утверждение договоров на оказание платных услуг.
- 13.7.8. Разработка и утверждение положений, тарифов, штрафов.
- 13.7.9. Разработка и утверждение договоров аренды.
- 13.7.7. Осуществление контрольных функций за деятельностью управляющей организации.
- 13.7.8. Ведение реестра членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.
- 13.7.9. Созыв и организация проведения общего собрания.
- 13.7.10. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава Товарищества. Правление имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.
- 13.8. Заседание правления созывается его председателем, либо членом правления Товарищества.
- 13.9. При заключении договора управления с управляющей организацией правление передает соответствующие полномочия этой управляющей организации в соответствии с п.2.2. ст.161 ЖК РФ.
- 13.10. Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем, или управляющим Товарищества вовремя и в месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления, при этом заседания созываются не реже одного раза в год.
- 13.11. Специальные заседания правления могут созываться председателем или управляющим Товарищества с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену правления лично или по электронной почте, или посредством направления СМС сообщений и сообщений на мессенджеры (Viber, WhatsApp, Telegram), в котором указываются время, место и тема повестки дня заседания правления.
- 13.12. Любой член правления может в любое время письменно или посредством мессенджера (Viber, WhatsApp, Telegram) уведомить о своем отсутствии на собрании.
- 13.13. Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять кворум (более 50% членов правления), то присутствующие обязаны перенести данное заседание. При наличии кворума на повторном заседании вопрос, который должен был решаться, на первоначально созванном заседании может, рассматриваться без дополнительного уведомления.

13.14. Правление наделяет полномочиями председателя правления Товарищества на выдачу доверенностей от имени юридического лица за подписью, уполномоченного на это его учредительными документами, с приложением печати этой организации ст.185 ч.5 ГК РФ.

13.15. Заседание правления товарищества может созываться ежемесячно председателем или управляющим Товарищества, если необходимо принимать решение правлением Товарищества о ремонте общего имущества дома и заключения договоров с подрядными организациями на выполнение этих работ.

13.16. Количественный состав правления Товарищества должен состоять не менее чем из трех человек или любое нечетное число собственников (это вытекает из необходимости избрания председателя правления (ч.3, ст.147 ЖК РФ), а также для соблюдения требований о правомочности заседания правления (ч.6 ст.147 ЖК РФ).

С учетом сложности решаемых уставных целей и задач члены товарищества вправе установить и иную численность коллегиального органа управления, например: пять, семь человек. Количество членов правления товарищества должно быть не четным.

13.17. Выход из членов правления производится на основании личного заявления поданного на правление Товарищества и рассмотренного, на заседании правления с составлением протокола заседания правления о выводе данного члена правления из состава членов правления, без рассмотрения и решения общего собрания членов Товарищества.

13.18. По решению высшего органа Товарищества собственников недвижимости, полномочия постоянно действующих органов товарищества могут быть досрочно прекращены в случаях грубого нарушения ими своих обязанностей, обнаружившейся неспособностью к надлежащему ведению дел или при наличии иных серьезных оснований

14. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Председатель Правления Товарищества избирается из числа членов Правления Товарищества Правлением Товарищества или Общим собранием членов товарищества собственников недвижимости сроком на пять лет. При отсутствии инициативы по переизбранию Председателя Правления Товарищества, срок продлевается на пять лет. Председатель правления обеспечивает выполнение решений Общего собрания членов Товарищества, Правления, руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества.

Председателем правления Товарищества не может быть уполномоченное на основании доверенности лицо.

Председатель правления Товарищества действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы, приказы и распоряжения и совершает сделки в рамках решений, принятых Правлением Товарищества или Общим собранием членов Товарищества.

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

14.3. Председатель правления Товарищества, действуя от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием членов Товарищества.

14.4. В обязанности Председателя правления входит:

14.4.1. планирование, созыв и организация заседаний Правления Товарищества;

14.4.2. оформление протоколов заседаний Правления Товарищества;

- 14.4.3. обеспечение выполнения решений Общего собрания и Правления Товарищества;
- 14.4.4. руководство текущей деятельностью Товарищества;
- 14.4.5. руководство деятельностью должностных лиц и наемного персонала Товарищества;
- 14.4.6. утверждение штатного расписания, правил внутреннего распорядка, инструкций (функциональных, должностных) и Положения об оплате труда наемного персонала Товарищества, от имени Товарищества, наём, контроль, оплата труда и увольнение штатного персонала Товарищества;
- 14.4.7. Утверждение предоставленных Правлением документов по непредвиденным расходам, которые не включены в плановые работы или в смету расходов Товарищества;
- 14.4.8. Председатель правления Товарищества собственников недвижимости, имеет право без доверенности действовать от имени юридического лица (ТСН) по вопросам: управления многоквартирным домом; заключения договоров с поставщиками коммунальных ресурсов и услуг, на техническое обслуживание домовладения, связанных с содержанием, сохранностью, ремонтом общего имущества, с хозяйственной (предпринимательской) деятельностью;
- 14.4.9. Контроль выполнения заключенных договоров;
- 14.4.10. Представлять без доверенности интересы Товарищества в суде, арбитражном суде, органах власти и государственного управления, административных органах;
- 14.4.11. Заключение с собственниками помещений, не являющимися членами Товарищества, соглашений (договоров) о передаче ими своих прав по управлению многоквартирным домом и о возмещении ими расходов по управлению и содержанию общего имущества на условиях, установленных общим собранием членов Товарищества;
- 14.4.12. обеспечение текущего надзора за сохранностью, техническим, санитарным и противопожарным состоянием общего имущества в соответствии с действующими нормативными требованиями;
- 14.4.13. организация хранения документов Товарищества;
- 14.4.14. организация службы консьержей по подъездам дома и охраны паркинга;
- 14.4.15. контроль соблюдения нормативных требований при осуществлении переустройства и перепланировки помещений в жилом доме;
- 14.4.16. предоставление членам Товарищества информации о деятельности Товарищества, состоянии общего имущества, Ознакомление их с протоколами собраний и заседаний правления Товарищества.
- 14.4.17. выдача собственникам справок, заверение подписей и документов в пределах своей компетенции;
- 14.4.18. выполнение иных обязанностей, вытекающих из действующего законодательства, Устава Товарищества и решений Общего собрания и Правления ТСН.
- 14.5. Председатель правления имеет право:
- 14.5.1. в пределах своей компетенции издавать приказы и распоряжения, давать указания, исполнение которых обязательно для должностных лиц и наемного персонала Товарищества;
- 14.5.2. в случае возникновения аварийной ситуации в помещениях многоквартирного дома, грозящей повреждению имущества собственников и, не имея возможности связаться с владельцем помещения, где произошла авария, ликвидировать аварию всеми возможными законными способами и средствами;
- 14.5.3. в пределах своей компетенции действовать от имени Товарищества без доверенности, подписывать гражданско-правовые договоры, связанные с обслуживанием Товарищества, платежные документы, открывать счета в банках,

совершать действия, которые в соответствии с настоящим Уставом не подлежат обязательному одобрению Правлением или Общим собранием Товарищества.

14.6. Полный и подробный перечень обязанностей Председателя правления приводится в его трудовом договоре, утвержденном на заседании Правления ТСН, или в Положении о Председателе правления, утвержденном на общем собрании Товарищества.

14.7. В случае выбытия Председателя правления его функции исполняет член Правления Товарищества в соответствии с решением Правления.

15. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР, АУДИТ) ТОВАРИЩЕСТВА

15.1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается Общим собранием членов Товарищества. Срок полномочия Ревизионной комиссии (ревизора) прекращаются одновременно с полномочиями Правления ТСН. При отсутствии решения Общим собранием членов Товарищества о ревизионной комиссии, товарищество обязано провести аудит с помощью сторонней компании.

15.2. Количественный состав Ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Товарищества. Выбор одного ревизора возможен только в случае его профессиональной подготовленности.

15.3. В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества и лица, не являющиеся Собственниками помещений в многоквартирном доме.

15.4. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя. Председатель Ревизионной комиссии или ревизор должен иметь экономическое или бухгалтерское образование.

15.5. Ревизионная комиссия (ревизор):

15.5.1. проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год, но не чаще одного раза в шесть месяцев;

15.6. Порядок работы Ревизионной комиссии (ревизора) и ее полномочия регулируются Положением о ревизионной комиссии (ревизоре), утвержденным общим собранием членов Товарищества. Ревизионная комиссия (ревизор) подотчетна только Общему собранию членов Товарищества.

15.7. Члены Ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества несут предусмотренную законодательством ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей, предусмотренных настоящим уставом и законодательством РФ.

15.8. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества обязана:

15.8.1. проверять выполнение Правлением Товарищества и председателем правления решений Общих собраний членов Товарищества, законность совершенных правлением от имени Товарищества и членов Товарищества сделок, состояние имущества Товарищества;

15.8.2. осуществлять плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества не реже чем один раз в год, а также по инициативе членов ревизионной комиссии (ревизора), решению Общего собрания членов Товарищества либо по требованию большинства членов Правления Товарищества осуществлять неплановые комплексные или целевые проверки;

15.8.3. предоставлять акты о результатах ревизии на Общее собрание членов Товарищества с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений;

15.8.4. информировать правление Товарищества о результатах ревизии до обсуждения их на Общем собрании членов Товарищества;

15.8.5. контролировать своевременность рассмотрения правлением Товарищества и его председателем заявлений членов Товарищества.

15.9. По результатам ревизии при создании угрозы интересам Товарищества и его членам либо при выявлении злоупотреблений членами правления Товарищества и председателя Правления своими полномочиями Ревизионная комиссия (ревизор) в

пределах своих полномочий вправе созвать внеочередное Общее собрание членов Товарищества, либо обратиться в правоохранительные органы или в суд.

15.10. По решению Общего собрания членов Товарищества для проверки финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, кроме Ревизионной комиссии (ревизора) может быть приглашен сторонний аудитор, имеющий лицензию на данный вид деятельности, если это предусмотрено законодательством.

15.11. В своей деятельности Ревизионная комиссия (ревизор) руководствуется действующим законодательством и настоящим Уставом.

15.12. Председатель Правления Товарищества предоставляют ревизионной комиссии (ревизору) доступ ко всем документам, необходимым ей для проведения ревизий.

16. ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

16.1. Протоколы Общих собраний Членов Товарищества подписывают председатель и секретарь (председатель и секретарь счетной комиссии) такого собрания, данные протоколы заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

16.2. В случае принятия решения о поименном голосовании постоянно хранению подлежат протоколы Общих собраний членов Товарищества с листами голосования.

16.3. Протоколы заседаний Правления и Ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества оформляются в письменной форме, подписываются председателем Правления Товарищества или председателем Правления Товарищества и избранным из числа членов правления секретарем собрания, председателем Ревизионной комиссии (ревизором) соответственно. Протоколы заседаний Правления и Ревизионной комиссии, заверяются печатью Товарищества и хранятся в его делах постоянно.

16.4. Протоколы Общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления, ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества (или их заверенные копии), заверенные выписки из данных протоколов представляются для ознакомления членам Товарищества по их требованию.

17. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

17.1. Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) либо ликвидации в установленном законодательством РФ порядке.

17.2. При реорганизации Товарищества его права и обязанности переходят к правопреемникам в соответствии с передаточным актом.

17.3. Товарищество ликвидируется:

17.3.1. По решению Общего собрания членов Товарищества в случае физического уничтожения многоквартирного дома.

17.3.2. По решению суда.

17.4. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество Товарищества, оставшееся после расчетов с бюджетом и кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством РФ, а архив, дела и документы Товарищества передаются в установленном порядке в архив, на территории, которой расположено Товарищество. Осуществление указанных действий реализует Ликвидационная комиссия, избранная Общим собранием членов Товарищества.

18. ХРАНЕНИЕ, ОБРАБОТКА, ЗАЩИТА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

18.1. Персональные данные собственников помещений Товарищества хранятся и обрабатываются в Правлении Товарищества в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации. Члены Правления и персонал Товарищества имеет доступ к указанным персональным данным собственников.

18.2. Члены Правления обязаны не разглашать сведения, содержащие персональные данные собственников помещений, а также использовать персональные данные

собственников в соответствии с требованиями законодательства о защите персональных данных, в том числе федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 «О персональных данных» в редакции, действующей на момент обработки таких персональных данных.

18.3. Члены Правления обязаны обеспечивать надежное хранение персональных данных, исключаящее получение доступа к ним неавторизованных лиц, в том числе вне рабочего времени.

18.4. Персональные данные должны быть защищены от доступа третьих лиц в момент их передачи и транспортировки с помощью соответствующих и адекватных средств защиты: упаковки, доставки курьером или электронных средств защиты информации: криптографии, архивов с использованием паролей, хранением персональных данных в закрывающихся сейфах.

18.5. Члены Правления имеют право раскрывать персональные данные только государственным органам, уполномоченным запрашивать такую информацию, в соответствии с применяемым законодательством РФ, на основании должным образом оформленного запроса.

Не является разглашением персональных данных случаи, когда информация разглашается на основе предварительного письменного разрешения собственника персональных данных.

18.6. Члены Правления, не исполнившие свои обязательства по неразглашению или надлежащему использованию персональных данных, обязаны возместить реальный, документально подтвержденный ущерб, причиненный разглашением или неправомерным использованием персональных данных собственников помещений.

19. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

19.1. Устав Товарищества утверждается Общим собранием членов Товарищества и вступает в силу со дня государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

19.2. Поправки, изменения и дополнения к настоящему Уставу вносятся на основании решения Общего собрания, новая редакция Устава утверждается на Общем собрании членов Товарищества. Изменения и дополнения к настоящему Уставу, новая редакция Устава подлежат государственной регистрации.

19.3. Расходы по образованию и регистрации Товарищества распределяются между собственниками жилых и нежилых помещений, пропорционально их доли в праве общей собственности на общее имущество.

19.4. Настоящий Устав составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а второй у Товарищества.