



« УТВЕРЖДЁН»

Решением Общего собрания членов
товарищества собственников жилья
«Содружество» многоквартирных
домов по адресу: Геленджик, ул.
Красногвардейская, № 34, №38 А
литер А, №38 А литер Б.
Протокол № 1 от «03» июля 2023г.

У С Т А В
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«СОДРУЖЕСТВО»

(новая редакция)

г. Геленджик
2023 год

1. Общие положения

1.1. Товарищество собственников жилья «Содружество», далее именуемое «Товарищество», является некоммерческой корпоративной организацией, объединяющей собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах № 34, № 38 А, Литер А, № 38 А Литер Б по ул. Красногвардейская в городе-курорте Геленджик, создано для совместного управления, недвижимым имуществом в этих многоквартирных домах, обеспечения эксплуатации этих домов, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами. Предыдущая редакция Устава Товарищества была принята решениями общих собраний собственников помещений многоквартирных домов № 34 (протокол № 1 от 11 сентября 2009 г.), № 38 А, Литер А, (протокол № 1 от 28 июля 2010 года), № 38 А, Литер Б. (протокол № 1 от 01.августа 2010 г.) по улице Красногвардейская в городе-курорте Геленджик.

Товарищество зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по городу-курорту Геленджику Краснодарского края, внесено в единый государственный реестр юридических лиц 17 сентября 2009 года, за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1092304002603.

1.2. Товарищество создается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, других законодательных и иных нормативных актов.

1.3. Настоящая редакция Устава принята в целях приведения Устава товарищества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. С момента государственной регистрации настоящей редакции Устава, все предыдущие редакции и изменения к нему утрачивают силу.

1.4. Полное наименование Товарищества: Товарищество собственников жилья «Содружество».

Сокращенное наименование Товарищества: ТСЖ «Содружество».

1.5. Адрес (место нахождения) Товарищества: 353461, Краснодарский край, город-курорт Геленджик, ул. Красногвардейская, дом № 34.

1.6. Товарищество является некоммерческой корпоративной организацией, созданной в форме Товарищества собственников недвижимости в виде Товарищества собственников жилья. В соответствии с пп.4.п.3 ст.50 ГК РФ и ч.1 ст.13 ЖК РФ.

1.7. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, может иметь самостоятельный баланс, расчётный и иные счета в банках, круглые и иные печати со своим наименованием, угловой штамп, бланки и другие реквизиты, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности.

1.8. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления и других организациях.

1.9. Товарищество является собственником своего имущества. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов, члены Товарищества не отвечают по его обязательствам.

Полученная прибыль не подлежит распределению между членами Товарищества, а направляется на реализацию уставных целей, ради которых создано Товарищество.

1.10. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

1.11. Товарищество в своей деятельности руководствуется настоящим Уставом, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, законами, распоряжениями и

постановлениями субъекта Российской Федерации, решениями общих собраний членов Товарищества, если таковые не противоречат действующему законодательству.

2. Цели и виды деятельности Товарищества

2.1. Товарищество собственников жилья признаётся добровольное объединение собственников недвижимого имущества в многоквартирных домах, 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 так же для достижения целей, предусмотренных законами (п1 ст.123ГК РФ):

- защиты прав, и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений;
- совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, в том числе обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирных домах, обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах;
- 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 многоквартирных домах;
- исполнения роли заказчика на работы по ремонту помещений, зданий, и сооружений, входящих в многоквартирные дома;
- исполнение обязательств, принятых по договорам;
- проведение 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 юридическими и физическими лицами.

2.2. Товарищество может осуществлять следующие виды деятельности:

- 1) управление многоквартирными домами,
- 2) выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов,
- 3) заключение договоров водоснабжения и водоотведения, электроснабжения с целью обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах,
- 4) проведение мероприятий, направленных на обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирных домах обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество,
- 5) проведение мероприятий, по благоустройству и озеленению придомовой территории.

2.3. При заключении договора управления многоквартирными домами с управляющей организацией Товарищество осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в домах Товарищества, за предоставлением коммунальных услуг, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных

домах.

3. Правовой статус Товарищества

3.1. Товарищество является юридическим лицом с момента государственной регистрации.

3.2. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексом РФ, а в части жилищных правоотношений также законодательными актами субъекта Российской Федерации и Уставом Товарищества.

3.3. Товарищество может оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

3.4. Товарищество может оказывать услуги и выполнять работы для членов Товарищества - для улучшения условий их проживания (например: консультационные, интернет - связи, косметического ремонта и др.), не запрещенные законодательством Российской Федерации, направленные на достижение предусмотренных Уставом целей.

4. Право собственности на жилые и нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме.

4.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. В собственности Товарищества может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирных домов, приобретённое Товариществом в ходе своей деятельности, не являющееся общей долевой собственностью членов Товарищества, а также собственников помещений в многоквартирных домах, не являющихся членами Товарищества.

4.2. Члены Товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме Товарищества возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме, в том числе и не являющихся

членами Товарищества, путём его реконструкции или модернизации. По решению, принятому на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме.

4.3. Члены Товарищества имеют право осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих им на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов, а также правил общежития.

4.4. Собственник помещений вправе сдавать эти помещения в аренду или внаём в порядке, установленном законодательством РФ.

4.5. Члены Товарищества владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

4.6. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам Товарищества в многоквартирном доме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов Товарищества на помещения.

4.7. Общим имуществом в многоквартирном доме являются обслуживающие более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры крыши, технические этажи и подвалы ограждающие несущие и ненесущие конструкции, мусорные камеры, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное инженерное оборудование здания, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества многоквартирных домов и служащие их использованию. Общее имущество в многоквартирных домах находится в общей долевой собственности домовладельцев.

4.8. Отдельные объекты общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений, а также членов Товарищества, принятых в соответствии с Уставом Товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случае, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

4.9. Не подлежат отчуждению кому-либо межквартирные лестничные клетки, , лестницы лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного жилого дома, отчуждение которых может привести к ущемлению прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.10. Доля члена Товарищества в праве общей долевой собственности на общее

имущество в многоквартирном доме (доля участия) определяет для каждого члена Товарищества его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также долю (количество) голосов которыми обладает член Товарищества на общих собраниях членов Товарищества. Доля участия каждого члена Товарищества пропорциональна размеру общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений в многоквартирном доме.(ч.3 ст.48 ЖК РФ).

4.11. Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме для членов товарищества собственников жилых и нежилых помещений не зависит от вида принадлежащих им помещений..

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

4.13. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме, доля в праве общей собственности на общее имущество, нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

4.14. 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..

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

4.16. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей участия.

5. Хозяйственная деятельность Товарищества

5.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям Товарищества, в соответствии с действующим законодательством и Уставом Товарищества..

5.2. Для достижения своих целей Товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

- управление многоквартирными домами, в том числе не входящими в состав домов ТСЖ «Содружество»,
- обслуживание, эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах;
- предоставление жилищных, коммунальных и иных услуг, связанных с управлением, обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирных домах собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении Товарищества.
- выполнение работ для собственников помещений в многоквартирных домах и предоставления им услуг, связанных с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам помещений.

5.3. Товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не запрещенной законом.

5.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности Товарищества, используется для оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и иные непредвиденные расходы тсж., или, по решению общего собрания членов Товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, указанные в Уставе.

6. Членство в Товариществе собственников жилья.

6.1. Членство в Товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество собственников жилья. В качестве членов Товарищества могут выступать физические и юридические лица, являющиеся собственниками помещений в многоквартирном доме.

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

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

6.4. В случае, если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.

6.5. Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства. Интересы совершеннолетних граждан, признанных в установленном порядке недееспособными, представляют опекуны. Попечители совершеннолетних граждан, признанных в установленном порядке ограниченно дееспособными, дают согласие на совершение указанными гражданами тех сделок, которые они не вправе совершать самостоятельно.

6.6. При реорганизации юридического лица являющегося членом Товарищества либо смерти гражданина являющегося членом Товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества вправе вступить в члены Товарищества с момента возникновения у них права собственности на жилое и /нежилое помещение в многоквартирном доме.

6.7. Член Товарищества вправе с учетом требований законодательства и Устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и в установленных Жилищным кодексом РФ пределах распоряжения этим имуществом.

7. Права Товарищества собственников жилья.

7.1. Товарищество вправе:

7.1.2. Заключать в соответствии с законодательством договор управления

многоквартирными домами, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений и членов Товарищества, совершать иные сделки, отвечающие целям Товарищества, в пределах, установленных действующим законодательством и Уставом.

7.1.3. Определять смету доходов и расходов Товарищества на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, включая специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие цели, установленные законодательными и иными нормативными актами и Уставом Товарищества.

7.1.4. Выполнять работы для собственников, пользователей помещений в многоквартирных домах Товарищества, и предоставлять им услуги, связанные с содержанием и ремонтом принадлежащих указанным собственникам или пользователям помещений и оборудования, находящегося в них.

7.1.5. Выбирать управляющую компанию, представляющую услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

7.1.6. Совершать иные действия, не противоречащие Уставу Товарищества и действующему законодательству.

7.1.7. В соответствии с требованиями законодательств в установленном порядке перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме.

7.1.8. Заключать сделки и иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

7.1.9. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме их обязанностей по участию в общих расходах по управлению многоквартирным домом Товарищество вправе предъявить собственнику помещений в многоквартирном доме в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам, связанным с управлением, установленным законодательством, Уставом или общим собранием членов Товарищества с момента, когда платёж должен быть произведён.

7.1.10. Товарищество может потребовать полного возмещения причинённых ему убытков в результате невыполнения собственниками помещений обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов в установленном законодательством РФ порядке, в том числе судебном.

7.1.11. Плата за содержание и ремонт, коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления, либо решением общего собрания членов Товарищества в соответствии с Федеральным законом (ст.155 ч.1. ЖК РФ)

7.1.12. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, электрическую энергию, за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами потреблённые при содержании общего имущества в многоквартирном доме при просрочке оплаты обязаны уплатить кредитору пени в

размере от установленной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Согласно, действующего законодательства : Жилищного кодекса РФ, (ст.170 ЖК РФ.) Федеральных законов РФ, Постановления Правительства РФ.

7.1.13.. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещений в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Товарищества.

7.1.14. Дата сдачи ежемесячных показаний в ТСЖ по квартирным приборам учёта (электроэнергии, холодной, воде) производится собственниками с 23 по 25 числа каждого месяца.

8. Обязанности Товарищества.

8.1. Товарищество обязано:

8.1.1. Обеспечивать выполнение требований действующего законодательства, а также Устава Товарищества.

8.1.2. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

8.1.3. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирных домах обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества, в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

8.1.4. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

8.1.5. Ежегодно выносить на обсуждение членов Товарищества утвержденный правлением Товарищества годовой план финансовой деятельности Товарищества и отчет о выполнении такого плана за предыдущий год.

8.1.6. На основании положений законодательства, соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, обеспечивать сбор платежей, взносов и своевременную оплату содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечивать сбор платежей и оплату ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, предоставляемых собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме, если иное не зафиксировано в договоре управления, заключённом между ресурсоснабжающими организациями и Товариществом.

8.1.7. Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством РФ, Уставом Товарищества,

8.1.8 Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации права владения, пользования и распоряжения в установленных пределах общим

имуществом членом Товарищества.

8.1.9. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

9. Права членом Товарищества.

9.1. Член Товарищества имеет право:

9.1.1. Участвовать в деятельности Товарищества, а также избирать и быть избранным членом правления или ревизором Товарищества.

9.1.2. Быть избранным в коллегиальный орган управления.

9.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

9.1.4. Получать данные о деятельности Товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

9.1.5. Знакомиться с бухгалтерской и иной документацией.

9.1.6. Осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих ему на праве собственности нежилых помещениях в установленном законом порядке.

9.1.7. Сдавать собственные помещения, в наем или аренду в установленном порядке, о чем в течение 3-х дней с момента передачи помещений в указанных целях уведомить правление Товарищества.

9.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества.

9.1.9.. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

3) В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

4) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

9.1.10. Каждый член Товарищества имеет право:

- вносить предложения по работе и управлению Товарищества;

- предлагать подрядные организации для проведения текущих и капитальных работ на общем имуществе и оказанию других услуг в многоквартирном доме.

10. Обязанности членов Товарищества.

10.1. Член Товарищества обязан:

10.1.1. Выполнять требования Устава Товарищества, решения общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества.

10.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, участвовать в обязательных мероприятиях по благоустройству территории и содержанию общего имущества.

10.1.3. Вносить обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг.

10.1.4. Нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями участия, рассчитываемыми согласно действующему законодательству и Уставу Товарищества. Неиспользование членом Товарищества принадлежащим ему на праве собственности помещений либо его отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не является основанием для освобождения члена

Товарищества полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

10.1.5. Содержать находящееся в его собственности жилое и / или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

10.1.6. Использовать общее имущество в многоквартирном доме только по его прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данным имуществом.

10.1.7. Обеспечить доступ представителям Товарищества и третьим лицам в принадлежащее ему помещение для осмотра и ремонта общего имущества в многоквартирном доме или для предотвращения возможного ущерба при условии предварительной договорённости.

10.1.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников либо общему имуществу членов Товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любым другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и / или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

10.1.9. Использовать жилое и / или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных действующим законодательством. Не размещать в жилых помещениях промышленных производств.

10.1.10. Нести ответственность за своевременность и полноту оплаты коммунальных услуг нанимателями и арендаторами, принадлежащих им помещений.

10.1.11. При отчуждении помещения, находящегося в собственности члена Товарищества, предоставлять приобретателю в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством следующие сведения:
- о наличии или отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества.

—о любых известных члену Товарищества капитальных затратах, которые Товарищество собирается произвести в течении двух предстоящих лет, на основании соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и сведения о любых сборах и платежах, которые могут возникнуть у будущего собственника в связи с этими затратами.

10.1.12 Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, пропорционально размеру общей площади жилых и / или нежилых помещений, находящихся в его собственности, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов Товарищества.

10.1.13. Выполнять положения внутренних правил Товарищества, в том числе нести ответственность за нарушение правил проживания лицами, использующими помещения по договору найма. Своевременно информировать Товарищество об изменениях количества граждан, фактически проживающих в жилом помещении.

10.1.14. Переустройство, (или) перепланировка жилого помещения должна проводиться с соблюдением требований законодательства по согласованию с органами местного самоуправления на основании принятого им решения. Переоборудование и перепланировка квартир (комнат) ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нём оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств не допускаются.

10.1.15. Собственник, допустивший самовольное переустройство жилого или нежилого помещения переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.

10.1.16. Члены Товарищества обязаны предоставить правлению Товарищества достоверные 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. предусмотренные ч. 4 и ч 5 статьи 143 ЖК РФ.

10.1.17. Члены Товарищества обязаны вносить оплату за текущий ремонт и содержание общего имущества Товарищества и коммунальные услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом, либо решением общего собрания членов Товарищества в соответствии с федеральным законом (ст.155 ч.1 ЖК РФ).

11. Органы управления Товарищества.

11.1. Органами управления Товарищества являются:

- общее собрание собственников помещений;
- постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган - правление Товарищества.

- единоличный исполнительный орган - председатель Товарищества (п.2 .ст.123.14,ГК РФ).

11.2. Высшим органом управления Товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется правлением Товарищества.

11.3. Органом контроля Товарищества является ревизор или ревизионная комиссия.

12. Общее собрание членов Товарищества.

12.1. Годовое общее собрание членов Товарищества созывается ежегодно в течение второго квартала каждого календарного года. Уведомление членов товарищества о предстоящих общих собраниях членов Товарищества и о принятых ими решениях производится путём размещения соответствующих сообщений на информационных стендах в подъездах домов.

Уведомление размещается не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов Товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

- сведения о лице, по чьей инициативе созывается общее собрание;
- форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- дата, место и время проведения собрания, а в случае проведения общего собрания в форме очно-заочного голосования, дата окончания приёма решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- повестка дня собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут предоставлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

Помимо годового общего собрания в Товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов Товарищества. Порядок организации и проведения внеочередного общего собрания аналогичен порядку очередного собрания членов Товарищества.

12.2. Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает

количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной Уставом. 12.3. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме.

12.4. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если в нем приняли участие члены Товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа

голосов членов Товарищества. Решение общего собрания членов Товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены Товарищества.. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания членов Товарищества.

12.5. Член Товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

12.6. Общее собрание ведет председатель. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления или избранный собранием собственник жилого помещения.

Решения, принятые по результатам голосования являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

12.7. К компетенции общего собрания членов Товарищества относится решение следующих вопросов:

- утверждение и изменение Устава Товарищества, внесение в Устав изменений и дополнений (исключительная компетенция Общего собрания членов Товарищества);
- определение приоритетных направлений деятельности Товарищества, принципов образования, формирования и использования его имущества;
- избрание членов правления Товарищества (исключительная компетенция Общего собрания членов Товарищества);
- избрание ревизионной комиссии (ревизора) и назначение аудиторской организации или индивидуального аудитора Товарищества (исключительная компетенция Общего собрания членов Товарищества);
- принятие решения о реорганизации и ликвидации Товарищества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса (исключительная компетенция Общего собрания членов Товарищества);
- принятие решений о создании Товариществом других юридических лиц, об участии Товарищества в других юридических лицах (исключительная компетенция Общего собрания членов Товарищества);
- принятие решений об установлении размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества (исключительная компетенция Общего собрания членов Товарищества);
- утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества (исключительная компетенция Общего собрания членов Товарищества);
- утверждение смет доходов и расходов Товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- утверждение годового отчета о деятельности правления Товарищества;

- утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;
- рассмотрение жалоб на действия правления Товарищества, председателя Товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества;
- определение размера вознаграждения членов правления Товарищества, в том числе председателя Товарищества.
- Уставом Товарищества к компетенции общего собрания членов Товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.

12.8. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления

12.9. Решения принимаются простым большинством голосов участвующих членов Товарищества, если иное не установлено действующим законодательством..

Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции общего собрания членов, не могут быть переданы им для решения другим органам.

12.10. Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме очно- заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приёма.

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

- сведения о лице, участвующем в голосовании;
- сведения о помещении члена Товарищества в соответствующем многоквартирном доме, в котором создано Товарищество;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или «воздержался».

12.12. Решения общего собрания членов Товарищества оформляются протоколами, которые подписываются председателем, секретарём или членами счётной комиссии собрания(если иное не установлено решением общего собрания)..

12.13. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья ведёт председатель Товарищества или член правления или избранный собранием собственник жилья.

12.14 Количество голосов, необходимых для принятия решения по вопросам, относящихся к компетенции общего собрания содержатся в Приложении № 1 к Уставу 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 жилья избирается из числа членов

Товарищества общим собранием членов Товарищества сроком на 2 (два) года. По окончании срока, на который избрано правление, полномочия правления (в том числе председателя правления) сохраняются до избрания (переизбрания) нового правления. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться только членами Товарищества в письменной форме.

1

13.4. Членом правления Товарищества не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) Товарищества. Член правления Товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении Товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору.

13.5. Правление Товарищества избирает из своего состава председателя правления Товарищества, который является единоличным исполнительным органом. Председатель правления вправе в любое время освободить должность председателя по собственному желанию, написав в правление заявление с предупреждением не менее чем за две недели. Председатель правления может быть освобождён от занимаемой должности избравшим его правлением.

13.6. Правление Товарищества собственников жилья является постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган, подотчётным общему собранию членов Товарищества.

13.7. Заседание правления Товарищества собственников жилья признаётся, правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления Товарищества.

Решение правления Товарищества собственников жилья оформляется протоколом.

13.8. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

13.9. Соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава Товарищества.

13.10. Контроль, за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

13.11. Составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, представление их на утверждение общему собранию.

13.12. Заключение договоров от имени Товарищества.

13.13. Представительство Товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

13.14. Управление многоквартирным жилым домом или заключение договора управления с управляющей организацией.

13.15. Осуществление контрольных функций за деятельностью управляющей организации.

13.16. Ведение реестра членов Товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

13.17. Созыв и организация проведения общего собрания.

13.18. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава Товарищества.

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

13.19. Заседание правления созывается его председателем.

13.20. При заключении договора управления с управляющей организацией

правление передает соответствующие полномочия этой управляющей организации в соответствии с п.2.2. ст.161 ЖК РФ.

13.21. Заседания правления могут проводиться по графику или по мере необходимости председателем правления во время и в месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления, при этом заседания созываются не реже двух раз в год.

13.22. Специальные заседания правления могут созываться председателем Товарищества с уведомлением за три дня до их проведения, которые доставляются каждому члену правления лично или по электронной почте или SMS уведомлением и в котором указывается время, место и тема повестки дня заседания правления.

13.23. Любой член правления может в любое время письменно уведомить о своем отсутствии на собрании.

13.24. 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.

13.25. 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.

13.26. Количественный состав правления Товарищества избирается из пяти человек. С учетом сложности решаемых уставных целей и задач члены товарищества вправе установить и иную численность коллегиального органа управления. Количество членов правления товарищества должно быть не четным.

13.27. 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.

13.28. По решению высшего органа Товарищества собственников жилья полномочия постоянно действующих органов товарищества могут быть досрочно прекращены с случаях грубого нарушения ими своих обязанностей, а также обнаружившейся неспособности к надлежащему ведению дел или наличии иных серьезных оснований.

14. Председатель правления Товарищества.

14.1. Председатель правления Товарищества избирается правлением на срок действия полномочий правления. Председатель Товарищества руководит текущей деятельностью Товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества. Досрочное переизбрание или

освобождение от полномочий председателя осуществляется по решению членов правления Товарищества.

Председатель правления Товарищества действует от имени Товарищества без доверенности.

14.2. 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.

14.3. Председатель правления подписывает договоры на оказание жилищно-коммунальных услуг.

14.4. Председатель правления Товарищества имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

14.5. Прием и увольнение работников, необходимых для управления многоквартирным домом для обслуживания и текущего ремонта дома производится председателем правления Товарищества без согласования с членами правления Товарищества.

14.6. Председатель правления получает вознаграждение утверждённое членами Товарищества на общем собрании.

15. Ревизионная комиссия (ревизор).

15.1. Для осуществления контроля, за деятельностью Товарищества общее собрание вправе избирать ревизионную комиссию или ревизора.

15.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок полномочий правления Товарищества 2 (два) года. Срок полномочий ревизионной комиссии исчисляется с момента избрания её на общем собрании членов Товарищества до момента избрания (переизбрания) комиссии следующим собранием. В состав ревизионной комиссии Товарищества могут быть избраны только лица, являющиеся членами Товарищества. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления Товарищества. Количественный состав ревизионной комиссии определяет общее собрание членов Товарищества

15.3. Ревизионная комиссия (ревизор):

15.4. Проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности Товарищества не реже одного раза в год.

15.5. Представляет общему собранию заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год Товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.

15.6. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

15.7. Количественный состав ревизионной комиссии должен быть не четным, и состоять не менее чем из 3 (трех) человек.

16. Реорганизация и ликвидация Товарищества.

16.1. Реорганизация и ликвидация Товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

16.2. Товарищество ликвидируется в установленных действующим законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания членов Товарищества.

16.3. При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством.

17. Заключительные положения.

17.1. Устав утверждается общим собранием членов Товарищества и вступает в силу с момента государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

17.2. Поправки, изменения и дополнения к Уставу Товарищества принимаются на общем собрании членов Товарищества или их представителей большинством голосов Товарищества принявших участие в общем собрании. Изменения и дополнения к настоящему Уставу подлежат государственной регистрации и не могут противоречить действующему законодательству.

Пронумеровано, прошито

И скреплено печатью 19 листов

«03» июля 2023г.

Председатель правления ТСЖ «Содружество»

Ушаков В.Г.

